



S.C. AREAL DESIGN S.R.L.  
TÂRGOVIȘTE

# PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă servicii B-dul Regele Ferdinand“

**AMPLASAMENT:** județul DÂMBOVIȚA, municipiul TÂRGOVIȘTE, B-dul  
Regele Ferdinand



Martie 2024



## **FOAIE DE SEMNĂTURI**

**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**

**PROIECTANT GENERAL: SC AREAL DESIGN SRL**



**ȘEF PROIECT: Ing. Cioflec Silviu**

**PROIECTAT: Urb. Peisag. Luparu Lavinia Elena**



**DESENAT: Urb. Peisag. Luparu Lavinia Elena**

**FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII: 2024**



## MEMORIU GENERAL

### CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>4</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	4
1.2. OBIECTUL P.U.Z. ....	8
1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	9
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>11</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	11
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	11
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	12
2.4. CIRCULAȚIA .....	15
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	17
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ .....	17
2.7. PROBLEME DE MEDIU .....	18
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	18
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>20</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	20
3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM.....	23
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	29
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	30
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....	32
3.6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	36
3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	39
3.8. PROTECȚIA MEDIULUI.....	54
<b>4. CONCLUZII .....</b>	<b>55</b>
4.1. STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANĂ .....	55
4.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE .....	55
4.3. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV – TERITORIALE.....	55
4.4. CATEGORII DE COSTURI .....	56



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE SERVICII B-DUL REGELE FERDINAND
<b>Amplasament:</b>	B-dul Regele Ferdinand, municipiul TÂRGOVIȘTE județul DÂMBOVIȚA
<b>Număr cadastral:</b>	84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492, 84191
<b>Beneficiar:</b>	CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
<b>Proiectant:</b>	SC AREAL DESIGN SRL
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Data:</b>	Martie 2024

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. 373 din 09.05.2023.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații PUZ, identificate cu numerele cadastrale 84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492 și 84191, sunt situate 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 79593 mp rezultată din măsurători, respectiv 314484 mp din acte.

**Principalul obiectiv** al prezentei documentații îl reprezintă stabilirea condițiilor de amplasare a unor clădiri cu rol unor clădiri care au rolul de a dezvolta noi funcțiuni de interes general (de exemplu construcții administrative, construcții financiar-bancare, construcții prestări servicii, sedii ale unor companii, construcții de învățământ, de cultură, de sănătate, comerciale, turistice) în zona bulevardului Regele Ferdinand din Municipiul Târgoviște, în cadrul imobilelor cu numerele cadastrale 83577 și 81346. În plus, se propune înființarea unei zone de recreere – piațetă publică urbană cu rol de spațiu de socializare în cadrul imobilului cu numărul cadastral 85508, precum și crearea unei zone de recreere – piațetă/spațiu verde cu rol de deschidere a spațiului spre zona CF sau zonă de parcuri (conform Studiului de Fundamentare nr. 15-SF-01 / 2020 - „Spații parcare și amenajări conexe DJ720 E în zona UM Gară” întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L. în 2020) în cadrul imobilului cu numărul cadastral 82616.

Amplasamentul pe care se intenționează să se realizeze obiectivele menționate este străbătut de Bulevardul Regele Ferdinand (imobilul cu numărul cadastral 84327) și de strada Neagoe Basarab (imobilele cu numerele cadastrale 84191 și 84892). Aceste artere rutiere au fost modernizate recent și nu se va interveni asupra lor.

#### **Accesul în zonă**

Accesul la imobilele pe care se propune amplasarea obiectivelor amintite se realizează



din:

- (1) Bulevardul Regele Ferdinand, care pornește din Strada Petru Cercel (parte a șoselei de centură a municipiului Târgoviște) și urmează direcția generală sud-est – nord-vest (cu un scurt tronson care pornește spre nord din dreptul Parcului Dâmbovița Mall) către zona gării Târgoviște, unde se intersectează cu Bulevardul Regele Carol I și Strada Gării;
- (2) strada Neagoe Basarab, care pornește din Bulevardul Regele Ferdinand, urmând direcția generală sud-nord către zona Dealu Mare, unde se intersectează cu Bulevardul Ion Constantin Brătianu.

### **Vecinătăți**

Terenurile identificate prin cele 9 numere cadastrale (84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492, 84191) sunt delimitate de următoarele vecinătăți:

- nord: teren domeniu public local (Bulevardul Ion Constantin Brătianu)
- est și nord-est: terenuri domeniu public local (terenuri aferente zonei de locuințe colective și terenuri aferente străzilor: Păcii, Ciprian Porumbescu, Traian Vuia, Aviator Niegel), terenuri proprietate publică a persoanelor fizice și juridice (locuințe individuale), teren domeniu public județean (amplasament Complex Sportiv în curs de realizare), teren domeniu public național (unitate militară)
- sud și sud-est: terenuri domeniu public județean (Strada Petru Cercel, Sediul Registrului Auto Român), teren domeniu privat județean (complex comercial Dâmbovița Mall), teren domeniu public local (Parc Dâmbovița Mall), teren domeniu public național (SNCFR)
- vest și nord-vest: terenuri domeniu public local (Piața Gării, Bulevardul Regele Carol I, Aleea Trandafirilor, terenuri aferente zonei de locuințe colective), terenuri domeniu public județean (Muzeul Comunismului), terenuri domeniu public național (destinație specială - MAI)

### **Zone de protecție**

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora.

### **Servituți**

Imobilele identificate cu numerele cadastrale 84327, 83577, 83491 și 85508 sunt situate parțial în zona de protecție față de calea ferată (100 m din ax). Imobilele identificate cu numerele cadastrale 83577, 83491, 83492, 85508, 84327 și 81346 sunt situate în zona de protecție pe baza normelor sanitare.

La momentul elaborării documentației o parte dintre terenurile studiate sunt construite după cum urmează: terenul cu numărul cadastral 83491 este ocupat de două construcții cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3+M, iar terenul cu numărul cadastral 83492 este ocupat de o construcție cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3.

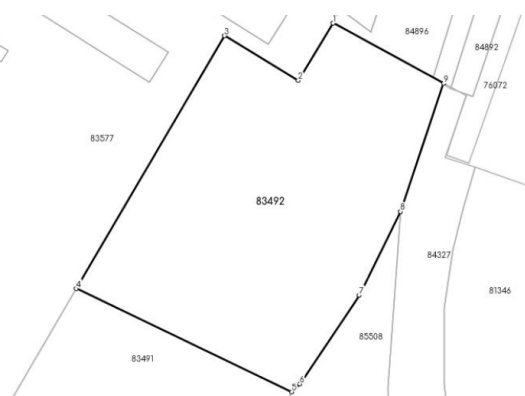
Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenurile cu numerele cadastrale 83577, 82616 (ambele ocupate în trecut de clădiri care nu mai există) și 85508 și 81346 (terenuri neamenajate).

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

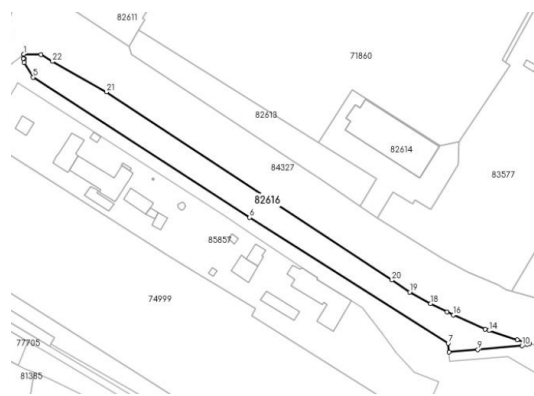


Terenurile care fac obiectul prezentei documentații PUZ, identificate cu numerele cadastrale 84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492 și 84191, sunt situate în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și însumează o suprafață de 79593 mp rezultată din măsurători, respectiv 314484 mp din acte, după cum urmează:

- imobil cu nr. cadastral 83492 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață de 6789 mp conform Extras de carte funciară pentru informare nr 49131/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 82616 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 4759 mp (43194 mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44704/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 83577 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață de 13535 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44708/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 85508 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 3009 mp (4039 mp) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44709/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 81346 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 4664 mp (200090 mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44711/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 84327 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 38376 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49135/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 83491 – teren domeniu privat al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 4200 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49128/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 84892 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 2350 mp;
- imobil cu nr. cadastral 84191 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 1911 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr 49123/02.05.2023.



*Extras CF nr. 83492*



*Extras CF nr. 82616*





### **Categoria de folosință a terenurilor**

Conform extraselor CF, terenurile au următoarele categorii de folosință:

- imobilul cu nr. cadastral 83492 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 82616 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 83577 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 85508 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 81346 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 84327 – intravilan drum;
- imobilul cu nr. cadastral 83491 – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 84892 – intravilan drum;
- imobilul cu nr. cadastral 84191 – intravilan curți construcții.

## **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

### **Solicitările ale temei program**

Tema-program, respectiv prezenta documentație, are ca obiect elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ DE SERVICII B-DUL REGELE FERDINAND“**.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei-program, Primăria municipiului Târgoviște a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism Nr. 373 din 09.05.2023, realizarea unui PUZ în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50/1991, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest PUZ.

Zona studiată se află în plin proces de regenerare urbană/reconversie funcțională ca urmare a transferării unei părți din terenul unității militare situate în zona de sud-est a municipiului Târgoviște din proprietatea statului în proprietatea județului Dâmbovița și a schimbării de funcțiune din zonă cu destinație specială în zonă pentru instituții publice administrative, activități sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț. Au fost aprobate o serie de documentații de urbanism pentru realizarea obiectivelor menite să ofere o nouă înfățișare zonei. Unele au fost realizate în totalitate (parcul de agrement și loisir, noul sediu al Registrului Auto Român, complexul comercial „Dâmbovița Mall“) altele sunt în curs de realizare (locuințele colective pentru ANL și complexul sportiv „Dâmbovița Arena“).

Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței însumate de 25967 mp (măsurători)/260858 mp (acte) a amplasamentelor cu numerele cadastrale 83577, 81346, 82616 și 85508, în scopul elaborării unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație aferente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) etc. Celelalte terenuri sunt deja reglementate prin PUZ în curs de implementare (terenurile cu numerele cadastrale 83491 și 83492, în suprafață totală de 10989 mp, studiate prin documentația PUZ „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective“, aprobată prin HCL nr. 54/20.02.2018) sau ocupate de drumuri și amenajări aferente acestora (terenurile cu numerele cadastrale 84327, 84892 și 84191, în suprafață totală de 42637 mp), recent modernizate, motiv pentru care nu se va interveni asupra lor.





### 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 de peisaj, 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 „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț” aprobat prin HCL nr. 121/17.04.2014, Plan Urbanistic Zonal „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective”, Plan Urbanistic Zonal „Construire complex sportiv Municipiul Târgoviște” aprobat prin HCL nr. 188/30.05.2017, Plan Urbanistic de Detaliu „Amenajare parc zona agrement și loisir UM Gară” aprobat prin HCL nr. 163/25.06.2015, Plan Urbanistic Zonal „Construire centru comercial, aprobat prin HCL nr. 412/26.10.2018, Plan Urbanistic de Detaliu „Construire Sediul RAR P+1” aprobat prin HCL nr. 200/30.07.2015).

- Certificatul de Urbanism numărul 373 din 09.05.2023;

- 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 2367/2023;

- Elemente de recunoaștere ale terenului;

- Vizite pe teren;

- Procedura de informare a publicului:

- Anunț privind intenția de elaborare nr. 25015/18.10.2023

- Anunț privind etapa de documentare nr. 2591/D.U.A.T./05.02.2024

- Anunț privind etapa de elaborare a propunerilor nr. .... din ....

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu planul urbanistic zonal**

La întocmirea documentației Plan Urbanistic Zonal „Zonă de servicii B-dul Regele FERDINAND” 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. 5271/08.12.2023 de ing. geolog Maria Samoilă, verificator proiecte atestat M.T.C.T.;

- Studiul de peisaj întocmit de urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU (RUR Dz0, 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 S.C. 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 sud-est a orașului, în UTR 32, în zona numită „Hipodrom“.

Evoluția zonei se leagă de mutarea în anul 1892 a Școlii Speciale de Cavalerie de la București la Târgoviște. În 1910 Școala a fost instalată în localul propriu, construit pe Bulevardul Regele Carol I, în apropierea gării. În spatele cazarmii Școlii de Cavalerie se întindea pe o suprafață de 25 de hectare hipodromul.

Școala de Cavalerie a funcționat la Târgoviște până în 1948, când a fost mutată la Sibiu, urmând ca odată cu dispariția armei cavaleriei să fie desființată, în 1954.

După 1948, spațiul rezervat fostei Școli de Cavalerie, cu anexele și hipodromul, a servit drept cazarmă pentru două unități de artilerie antiaeriană până la desființarea acestora. (sursa: *Enciclopedia Orașului Târgoviște, ed. a 2-a, editura Bibliotheca, 2012*).

În 2013, în baza Hotărârii de Guvern nr. 180/16.04.2013, terenul în suprafață de 26,5 ha, încadrat în zona cu destinație specială, a fost transmis în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, iar în urma întocmirii Planului Urbanistic Zonal „Schimbare de destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț la fosta U.M. Gară“, aprobat prin H.C.L. nr. 121/17.04.2014, a fost schimbată funcțiunea zonei și a început un amplu proces de regenerare urbană.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul prezentei documentații se află în sud-estul municipiului, pe o parte din terenul fostei unități militare din apropierea gării Târgoviște și se află în plin proces de reconfigurare funcțională.

Amplasamentul, compus din terenurile identificate numerele cadastrale 84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492 și 84191, este situat în intravilan și este delimitat de următoarele vecinătăți:

- nord: teren domeniu public local (Bulevardul Ion Constantin Brătianu)
- est și nord-est: terenuri domeniu public local (terenuri aferente zonei de locuințe colective și terenuri aferente străzilor: Păcii, Ciprian Porumbescu, Traian Vuia, Aviator Niegel), terenuri proprietate publică a persoanelor fizice și juridice (locuințe individuale), teren domeniu public județean (amplasament Complex Sportiv în curs de realizare), teren domeniu public național (unitate militară)
- sud și sud-est: terenuri domeniu public județean (Strada Petru Cercel, Sediul Registrului Auto Român), teren domeniu privat județean (complex comercial Dâmbovița Mall), teren domeniu public local (Parc Dâmbovița Mall), teren domeniu public național (SNCFR)
- vest și nord-vest: terenuri domeniu public local (Piața Gării, Bulevardul Regele Carol I, Aleea Trandafirilor, terenuri aferente zonei de locuințe colective), terenuri domeniu public județean (Muzeul Comunismului), terenuri domeniu public național (destinație specială - MAI)

Forma amplasamentului studiat este neregulată. Ansamblul este ordonat de Bulevardul Regele Ferdinand pe axa sud-est – nord-vest și de strada Neagoe Basarab pe



axa sud-nord.

Accesul pe terenul studiat se face atât pietonal cât și carosabil, din Bulevardul Regele Ferdinand și strada Neagoe Basarab, artere modernizate recent.

Parcelele care urmează să fie reglementate sunt amplasate astfel:

- imobilul identificat cu NC 83577 este situat la nord de Bulevardul Regele Ferdinand, la est de fosta unitate militară din zona Gării, la sud de zona de locuințe colective din Aleea Trandafirilor și la vest de zona de locuințe colective ANL;
- imobilul identificat cu NC 81346 este situat la nord și la est de Bulevardul Regele Ferdinand, la sud de zona de locuințe cu regim mic de înălțime delimitată de străzile Neagoe Basarab, Vasile Lupu și Aviator Niegel și la vest de viitorul complex sportiv Dâmbovița Arena;
- imobilul identificat cu NC 85508 este situat la nord și vest de Bulevardul Regele Ferdinand și la est de zona de locuințe colective ANL;
- imobilul identificat cu NC 82616 este situat la nord și la est SNCFR, la sud de Bulevardul Regele Ferdinand și la vest de Parcul Dâmbovița Mall

### 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 sud-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 Microraiónului 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 oraşului, denivelarea dintre terasa superioară şi 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 potenţial de risc în ceea ce priveşte fenomenele de inundabilitate. Terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Dâmboviţa ocupă o suprafaţă 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 faţă de terasa inferioară, cu dezvoltare continuă pe ambele maluri ale râului Ialomiţa şi dimensiuni variabile cu lăţimea maximă de 1000 m în dreptul pasajului denivelat de la Târgovişte Nord. Deoarece râul Ialomiţa curge pe roca de bază în dreptul oraşului Târgovişte, 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 activităţi antropice precum exploatarea de agregate, dar şi prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele de depresionare formate cât şi în zonele limitrofe construcţiilor.

Albia râului Ialomiţa a suferit intense modificări în zona municipiului Târgovişte, prin depozitarea materialului de umplutură şi îngustarea albiei.

Din acest motiv, la precipitaţii excedentare în bazinul râului Ialomiţa şi în timpul viiturilor, malurile râului sunt intens erodate.

### **Hidrografia**

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul administrativ al municipiului Târgovişte se împarte la 2 bazine hidrografice: Ialomiţa-Buzău şi Argeş.

Bazinul hidrografic Ialomiţa-Buzău este prezent prin râul Ialomiţa şi afluentul său, pârâul Milioara.

Bazinul hidrografic al râului Argeş are ca afluent principal în zona studiată râul Dâmboviţa.

Râul Dâmboviţa colectează pârâul Ilfov care străbate zona de vest a municipiului Târgovişte.

### **Geologia**

Din punct de vedere geo-tectonic, zona aparţine părţii interne a avan fosei carpatice, unde apar în adâncime depozite ce aparţin Pleistocenului inferior, iar la suprafaţă depozite aparţinând Pleistocenului superior şi Holocenului.

Pleistocenul inferior este identificat pe ambele maluri ale râului Ialomiţa şi este constituit dintr-o succesiune de depozite argiloase, în alternanţă cu strate de nisip, pietriş cu nisip, uneori cu bolovăniş, slab cimentate. Aceste depozite se întâlnesc în literatura de specialitate sub denumirea de „Strate de Căndeşti”.

Pietrişurile au o stratificaţie oblică torenţială, cu un liant predominant nisipos cenuşiu, cenuşiu-verzui sau roşcat.

În masa de pietrişuri se întâlnesc lentile de nisipuri grosiere verzui şi mai rar argilite nisipoase, puternic micafero pe feţe.

Elementele din pietrişuri provin în majoritate din şisturi cristaline (gnaise, cuarţite, amfibolite, micaşisturi, şisturi cloritos-sericitoase şi mai rar fragmente de calcare mezozoice sau gresii cretaco-paleogene).

Pleistocenul superior ( $qp_3$ ) apare în succesiune completă astfel:

- nivelul inferior ( $qp_3^1$ ) formează terasa înaltă de pe partea stângă a râului Dâmboviţa cu extindere mică în partea de nord-vest a teritoriului studiat constituit din depozite aluvionare (pietriş cu bolovăniş şi nisip în strate cu grosimi de 2,00-5,00 m) acoperite de depozite argiloase cafeniu-roşcate;

- nivelul mediu ( $qp_3^2$ ) 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 freactice 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.

### 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  $9,8^\circ\text{C}$ , dar suportă variații însemnate de la un an la altul.

Temperatura maximă absolută a fost de  $39,1^\circ\text{C}$  la data de 5 iulie 2000, iar minima absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de  $-25,8^\circ\text{C}$ .

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.

### Peisaj natural

Din punct de vedere al peisajului natural, la nivel teritorial se disting următoarele unități de macro-peisaj:

- unitatea râului Ialomița/ inclusiv albia majoră/lunca râului
- unitatea forestieră
- unitatea de peisaj urbanizat dens cu densitate medie – țesut spontan
- unitatea de peisaj urbanizat dens cu densitate ridicată și plan prestabilit
- unitatea de peisaj urbanizat difuz
- unitatea de peisaj agricol fragmentat
- unitatea de peisaj agricol omogen
- unitatea de peisaj urban industrial.

## 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-Ploiești și DN 72A Târgoviște-Câmpulung, care asigură legătura cu capitala țării și cu cele



mai importante centre urbane din vecinătate.

### **Circulația în zona care face obiectul reglementărilor prezentei documentații**

În zona analizată există două căi de acces amenajate:

- Bulevardul Regele Ferdinand, care pornește din Strada Petru Cercel (parte a șoselei de centură a municipiului Târgoviște), urmând un traseu aproape rectiliniu pe o direcție generală SE-NV către zona gării Târgoviște, unde se intersectează cu Bulevardul Regele Carol I și Strada Gării; pe întreg traseul de aproximativ 1,23 km bulevardul are 4 benzi de circulație cu lățimea de 3,50 m fiecare, câte două pe fiecare sens; sensurile de circulație sunt separate de marcaj longitudinal continuu; carosabilul este încadrat pe ambele părți de zone verzi de protecție cu lățimea de 1 m, piste de biciclete cu lățimea de 1,5 m și trotuare pietonale cu lățimea de 1,5 m; sectorul de la intersecția cu Strada Petru Cercel până la intersecția cu Strada Neagoe Basarab, în lungime de 0,75 km, reprezintă o parte a DJ720E; bulevardul a fost recent modernizat și se află în stare bună;
- Strada Neagoe Basarab, care pornește din Bulevardul Regele Ferdinand,, urmând un traseu aproximativ rectiliniu pe o direcție generală sud-nord către zona Dealu Mare, unde se intersectează cu Bulevardul Ion Constantin Brătianu; carosabilul străzii are 4 benzi de circulație cu lățimea de 3,50 m fiecare, câte două pe fiecare sens; sensurile de circulație sunt separate de marcaj longitudinal continuu; carosabilul este încadrat de trotuare pietonale. Din zona km 0+130, pe partea stângă există o pistă pentru biciclete; strada a fost recent modernizată și se află în stare bună.

Conform studiului de circulație, în urma recenziei traficului realizat pe Bulevardul Regele Ferdinand și strada Neagoe Basarab au rezultat următoarele date:

Punct măsurare	Strada	Nr. benzi/sens	Valori de trafic maxim înregistrate (Vet/h)	Capacitate Vet./h	Indicele debit-capacitate %
1	Bulevardul Regele Ferdinand	2	481	2700	17,81%
2	Strada Neagoe Basarab	2	352	2700	13,04%

Atât Bulevardul Regele Ferdinand cât și Strada Neagoe Basarab prezintă un trafic redus comparativ cu capacitatea acestora, prezentând o rezervă suficientă de capacitate disponibilă pentru un trafic suplimentar.

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. De asemenea, în zonă se mai înregistrează și o creștere a traficului de vehicule folosite în construcții.

Vârful de trafic cel mai agresiv din zona obiectivului este înregistrat pe Bulevardul Regele Ferdinand între orele 8.00 și 10.00, având un spor de circulație de maximum 8 autovehicule etalon/minut. Ca urmare a analizei efectuate s-a constatat că circulația pe Bulevardul Regele Ferdinand și pe Strada Neagoe Basarab corespunde nivelului de serviciu. Accesul din incinta obiectivului nu sunt amenajate în prezent, fiind necesară amenajarea lor, inclusiv a unor zone de parcare care să satisfacă în întregime cerințele obiectivelor propuse în zonă.

Pe Bulevardul Regele Ferdinand, în zona studiată există două stații de autobuz pe care circulă autobuze ale companiei de transport în comun al municipiului Târgoviște (Asociația Investitorilor Transport Târgoviște – A.I.T.T.), astfel:

- Stația Dâmbovița Mall 1, care se află în zona accesului dinspre nord al mall-ului. Stația este marcată corespunzător; nefiind dotată cu alveole, staționarea mijloacelor de transport în comun se realizează pe prima bandă; atât pe partea cu construcțiile propuse cât și pe





partea opusă, stația se află la aproximativ 300-450 m de mers față de acestea; această stație servește autobuzelor de pe traseele 2A, 2B și 5A.

- Stația Gară 2, care se află în apropierea gării, la o distanță de aproximativ 150 m față de aceasta; stația este marcată corespunzător și nu este dotată cu alveole, staționarea realizându-se pe prima bandă; pe partea cu obiectivul, stația se află la aproximativ 200-400 m de mers față de construcțiile propuse; pe partea opusă, stația se află la aproximativ 400-600 m de mers față de construcțiile propuse; această stație servește autobuzelor de pe traseele 2A și 2B.

- Gara CFR din Târgoviște se află la 400-600 m de mers față de construcțiile propuse.

- Cea mai apropiată stație de taxiuri este situată în zona parării Dâmbovița Mall, la o distanță de 350-550m de mers față de construcțiile propuse.

Accesul la transportul în comun este facil din/înspre zona obiectivului.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată. Intersecția Bulevardului Regele Ferdinand cu Strada Neagoe Basarab este amenajată cu sens giratoriu, indicatoarele și marcajele rutiere fiind noi.

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații nu s-au identificat disfuncționalități majore.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării documentației o parte dintre terenurile studiate sunt construite după cum urmează: terenul cu numărul cadastral 83491 este ocupat de două construcții cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3+M, iar terenul cu numărul cadastral 83492 este ocupat de o construcție cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3.

Terenurile cu numerele cadastrale 83577, 82616, 85508 și 81346, reglementate prin prezenta documentație PUZ, fie au fost ocupate în trecut de clădiri care la ora actuală nu mai există (NC 83577, NC 82616), fie sunt neamenajate (NC 85508 și NC 81346)

Terenurile cu numerele cadastrale 84327, 84892 și 84191 sunt reprezentate de drumuri și amenajări aferente acestora, recent modernizate, și nu se va interveni asupra lor.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Viitoarele imobile vor fi racordate 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.

În prezent, în zona studiată există rețele de alimentare cu apă și disponibil de debit de apă și presiune pentru noile obiective.

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

### Canalizarea

În prezent în zona studiată prin PUZ 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.

### **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, Vodafone, 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**

La întocmirea prezentei documentații se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 pentru Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Astfel se vor avea în vedere următoarele etape de consultare:

1. implicarea publicului în etapa pregătitoare;
2. implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;



3. implicarea publicului în etapa avizării PUZ;
4. implicarea publicului în etapa implementării PUZ;

Până la acest moment, procedura de informare a publicului s-a realizat prin următoarele anunțuri:

- Anunț privind intenția de elaborare nr. 25015/18.10.2023
- Anunț privind etapa de documentare nr. 2591/D.U.A.T./05.02.2024



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară întocmirii PUZ-lui au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiul geotehnic, studiul de peisaj, 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: Umplutură cu pământ, pietriș, bolovăniș și resturi de la construcții / Argilă prăfoasă – argilă cafeniu-roșcat, tare / Argilă cafenie, tare / Pietriș cu bolovăniș și nisip.

Presiunea convențională pe stratul de fundare conform NP 112-14, anexa D, tabelul D4, este  $P_{conv} = 150-350$  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.

Presiunea convențională pe stratul de fundare (pernă de balast compactat cu o grosime minimă de 1,00 m), conform NP 112-14, anexa D, tabelul D5, este  $P_{conv} = 200$  kPa pentru un grad de saturație de cel mult 0,8, respectiv  $P_{conv} = 250$  kPa pentru un grad de saturație mai mic sau egal cu 0,5, pentru adâncimi de fundare  $D_f = 2,00$  m și lățimi ale fundațiilor  $B = 1,00$  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 să se execute 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 Ar atestat.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropiceZone afectate de fenomene de inundabilitate:

Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.

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 de peisaj

## Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților

<b>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>	<b>PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNCȚIONALITĂȚILOR</b>
<b>Peisajul de acces</b>	
<b>D1. SLABA VALORIFICARE A PEISAJULUI DE ACCES (PUNCTELE DE ACCES) LA NIVEL CAROSABIL ȘI PIETONAL;</b>	<b>P1.1. MARCAREA CORESPUNZĂTOARE A PUNCTELOR DE ACCES ÎN MUNICIPIU (ZONA STR. PETRU CERCEL CU B-DUL REGELE FERDINAND)</b> <b>P1.2. PREVEDERE DE TROTUARE SAU ZONE DE ACOSTAMENT PENTRU TOATE CIRCULAȚIILE PRINCIPALE DE ACCES ÎN MUNICIPIU (RELAȚIE CU LOCALITĂȚILE VECINE)</b> <b>P1.3. AMENAJAREA PUNCTE DE PANORAMARE AFERENTE ACCESULUI ÎN MUNICIPIU (PASAJUL PESTE CALEA FERATĂ REALIZAT DE STR. PETRU CERCEL)</b>
<b>D2. Imagine defectuoasă a accesului către centru/către zona gării;</b>	<b>P2. AMENAJAREA CORESPUNZĂTOARE A ACCESELOR CĂTRE CENTRU (SIGNALECTICĂ, REGLEMENTARE CONSTRUCȚII NOI, MOBILIER URBAN, AMENAJĂRI VEGETALE)</b>
<b>D3. Porți de intrare în municipiu neamenajate corespunzător;</b>	<b>P3.1. SEMNALIZAREA TUTUROR PORȚILOR DE ACCES (ÎN FUNCȚIE DE NOUL INTRAVILAN PROPUȘ DE PUG)</b> <b>P3.2. PROPUNERI DE PARTENERIATE PENTRU REABILITAREA ZONEI CF</b>
<b>D4. Existența unor probleme întâmpinate la rețeaua de drumuri, care afectează peisajul intern al municipiului: calitate slabă a drumurilor, lipsa plantațiilor legale aferente drumurilor, sistem deficitar de iluminare și marcarea a circulației stradale;</b>	<b>P4.1. MODERNIZAREA DRUMURILOR SECUNDARE ȘI PROPUNEREA ALTORA DE DESERVIRE LOCALĂ (ZONA DINTRE STADION ȘI TERENUL VIRAN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ). SE VA RESPECTA UNUI PROFIL STRADAL, EXISTENȚA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE ETC.</b> <b>P4.2. MARCAREA CORESPUNZĂTOARE A CIRCULAȚIEI STRADALE</b> <b>P4.3. ÎMBUNĂȚĂȚIREA SISTEMULUI DE ILUMINAT STRADAL (FOLOSIREA ENERGIEI VERZI)</b>
<b>SISTEMUL DE SPAȚII VERZI</b>	
<b>D1. Inexistența a 26 mp/locuitor;</b>	<b>P1.1. MAJORAREA SUPRAFETEI DE SPAȚII VERZI PRIN AMENAJAREA UNOR SCUARURI SAU ZONE DE PROMENADE</b>
<b>D2. La nivelul cartierelor de locuințe colective sunt amplasate parcuri de mici dimensiuni/scuaruri/locuri de joacă, cu vegetație slab reprezentată și chiar zone aflate în curs de amenajare (zona locuințelor colective de P+4);</b>	<b>P2.1. REAMENAJAREA SCUARURILOR ȘI A LOCURILOR DE JOACĂ DEJA EXISTENTE (ALEI PIETONALE, VEGETAȚIE, MOBILIER URBAN, ECHIPAMENTE DE JOACĂ CORESPUNZĂTOARE UNOR CATEGORII DE VÂRSTĂ)</b> <b>P2.2. CREAREA DE NOI SPAȚII VERZI AFERENTE CARTIERELOR DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI ASIGURAREA UNEI SUPRAFETE SUFICIENTE DE SPAȚII VERZI</b>



<b>DISFUNȚIONALITĂȚI</b>	<b>PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNȚIONALITĂȚILOR</b>
	<b>(PLANTAȚII MEDII ȘI ÎNALTE) ÎN INTERIORUL ACESTORA</b> <b>P2.3. IDENTIFICAREA ALTOR TERENURI VALORASE ÎN DEZVOLTAREA UNUI SISTEM VERDE LA NIVELUL MUNICIPIULUI (TERENURI AFLATE ÎN ADMINISTRAȚIA LOCALĂ)</b>
<b>D3.</b> Scuaruri/grădini de cartier nu sunt prezente;	<b>P3.1. IDENTIFICAREA ȘI VALORIFICAREA TERENURILOR CU POTENȚIAL DE AMENAJARE CA TIPOLOGIE DE SPAȚIU VERDE</b>
<b>D4.</b> Străzi cu spații verzi/aliniamente destructurate/incomplete;	<b>P4.1. RESPECTAREA LEGII 24/2007 PRIVIND REGLEMENTAREA ȘI ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR, REPUBLICATĂ ÎN 2009.</b> 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 <b>P4.2. COMPLETAREA ALINIAMENTELOR ACOLO UNDE PROFILUL STRADAL PERMITE, SAU DACĂ A FOST ELIMINAT UN ARBORE DATORITĂ STĂRII PRECARE, SE VA ÎNLOCUI.</b>
<b>D5.</b> Există artere care evoluează spre “străzi deschise” (fără aliniamente de arbori);	<b>P5.1. CREAREA DE ALINIAMENTE STRADALE PE STRĂZILE AL CĂROR PROFIL PERMIT ACEST LUCRU.</b>
<b>D6.</b> Există multe străzi fără aliniamente stradale care ar trebui dotate cu astfel de plantații;	
<b>D7.</b> Teren major vacant prezintă vegetație spontană, nefiind amenajat conform potențialului deținut (acesta se poate utiliza ca axă verde de agrement/promenadă deoarece face legătura între gară și Dâmbovița Mall);	<b>P7.1. REALIZAREA UNUI PROIECT PEISAGISTIC PENTRU VALORIFICAREA SPAȚIULUI AFERENT</b>
<b>D8.</b> Terenuri vacante aflate în proprietatea primăriei ce pot fi valorificate prin reamenajări peisagistice; (terenul care face prezentul obiect PUZ-Zonă de servicii aferentă B-dului Regele Ferdinand);	<b>P8.1. AMENAJAREA TERENURILOR LIBERE AFLATE ÎN PROPRIETATEA PRIMĂRIEI CA SPAȚII VERZI PUBLICE/SPAȚII DESTINATE PRACTICĂRII SPORTULUI ÎN AER LIBER ȘI ACTIVITĂȚI CULTURALE/DE AGREMENT ȘI EDUCATIONALE ÎN AER LIBER</b>
	<b>P8.2. STRATEGII ÎN CEEA CE PRIVEȘTE TERENURILE DIN AFARA INTRAVILANULUI (RESURSE ÎN CAZ DE HAZARD SAU ALTE RISCURI)</b>
<b>IMAGINE ȘI SILUETĂ URBANĂ</b>	
<b>D.1.</b> Există tronsoane stradale importante cu perspective de câmp nesuținute vizual;	<b>P1.1. VALORIFICAREA TRONSOANELOR STRADALE IMPORTANTE CU PERSPECTIVE DE CÂMP NESUȘINUTE</b>
<b>D.2.</b> Bulevardul principal nu este marcat de accente volumetrice sau de înălțime care să compună o imagine urbană specifică și elemente de recognoscibilitate la nivel urban (capete de perspectivă – axul B-dului Regele Ferdinand cu perspectivă asupra zonei de locuire colectivă cu regim de înălțime P+3+M)	<b>P2.1 REALIZAREA UNOR ACCENTE DE ÎNĂLȚIME CORESPUNZĂTOARE (MAXIM P+6 PE AXUL B-DULUI REGELE FERDINAND, IAR ÎN ZONA ADIACENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE MAXIM P+4)</b>



DISFUNȚIONALITĂȚI	PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNȚIONALITĂȚILOR
D.3. Percepție panoramică dificilă a municipiului din imediata vecinătate a porții de acces (intersecția str. Petru Cercel cu B-dul Regele Ferdinand)	P3.1. CONSERVAREA PERSPECTIVEI PANORAMICE DIN ZONA DIN IMEDIATA VECINĂTATE A PORȚII DE ACCES A B-DULUI REGELE FERDINAND
PEISAJ – SECVENȚE DE PEISAJ	
D.1. Perspectivă secvențială dinamică aferentă accesului important dinspre str. Petru Cercel)	P1.1. AMENAJAREA SECVENȚIALĂ A AXULUI B-DULUI REGELE FERDINAND

### Studiul de circulație

Traseele publice existente în zonă (Bulevardul Regele Ferdinand și Strada Neagoe Basarab) se află în stare bună, fiind recent modernizate și nu se impun intervenții asupra acestora. Acestea au o dimensionare suficientă pentru a prelua traficul, plus o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

Traficul prognozat pe perioada 2024-2034 nu va depăși capacitatea de preluare a Bulevardului Regele Ferdinand și a străzii Neagoe Basarab. Față de situația din prezent se preconizează că pe viitor, obiectivul va adăuga la acest trafic prognozat un maximum de 60 de vehicule etalon pe oră, distribuite aproximativ uniform între cele două drumuri. Raportat la capacitatea maximă a celor două străzi, se consideră că obiectivul nu va duce la depășirea acesteia. Ambele fiind artere rutiere noi, este posibil ca traficul pe acestea să crească mai mult decât estimările CESTRIN, pe măsură ce locuitorii zonei se vor familiariza cu aceste noi rute.

Obiectivul propus va avea o influență semnificativă asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent. Traficul generat de obiectiv va reprezenta aproximativ 1-2% din capacitatea maximă a unui sens de circulație pe Bulevardul Regele Ferdinand și Strada Neagoe Basarab.

Prin realizarea a suficiente locuri de parcare în incintă, se vor evita parcările haotice ori care să îngreuneze traficul rutier.

### 3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

Conform Certificatului de Urbanism nr. 373 din 09.05.2023, 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 domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață de 6789 mp conform Extras de carte funciară pentru informare nr 49131/02.05.2023; teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița în suprafață măsurată de 4759mp (43194mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44704/21.04.2023; teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea



Consiliului Județean Dâmbovița în suprafață de 13535mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44708/21.04.2023; teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița în suprafață măsurată de 3009mp (4039 mp) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44709/21.04.2023, teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița în suprafață măsurată de 4664mp (200090 mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44711/21.04.2023; teren domeniu public al Municipiului Târgoviște în suprafață de 38376mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49135/02.05.2023; teren domeniu privat al Municipiului Târgoviște în suprafață de 4200mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49128/02.05.2023; teren domeniu public al Municipiului Târgoviște în suprafață de 2350 mp; teren domeniu public al Municipiului Târgoviște în suprafață de 1911mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr 49123/02.05.2023.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora.

Servituți: imobilele cu NC 84327, 83577, 83491 și 85508 se află situate parțial în zona de protecție față de calea ferată (100 m din ax). Imobilele cu NC 83577, 83491, 83492, 85508, 84327 și 81346 se află situate în zona de protecție pe baza normelor sanitare.

### **Regimul economic**

Terenul este situat în: UTR 32

Categoria de folosință: curți-construcții, drum

Zona de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei : IS - Zona instituțiilor publice și serviciilor.

Tipuri de subzone funcționale:

- IS - zonă instituții publice și servicii;
- T - zonă pentru structuri de primire de afaceri, sportive și turistice;
- P - zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- CR - zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajările aferente;
- TE - zonă construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

### **Regimul tehnic**

Primăria Municipiului Târgoviște a aprobat documentația de urbanism PUZ „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“ prin HCL nr.121/17.04.2014 pentru o suprafață totală de 265067 mp.

Imobilele cu nr cadastrale 83492, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 84892, 84191 au fost reglementate conform documentației de urbanism PUZ aprobate și au fost încadrate astfel:

- Imobilul cu nr. cadastral 84327 (B-dul Regele Ferdinand) și imobilul cu nr. cadastral 84191 (str. Neagoe Basarab) – zonei circulației rutiere și pietonale cu amenajările aferente;
- Imobilele cu nr. cadastrale 83577, 83491, 83492, 85508 și 82616 – zonei instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe) și parțial zonei spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- Imobilul cu nr. cadastral 81346 – zonei instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe) și zonei mixte instituții publice, servicii și amenajări sportive.





**Conform RLU aferent PUZ-ului aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014 sunt detaliate următoarele reglementări specifice:**

**Pentru zona IS – zona institutiilor publice si serviciilor (functiuni complexe):**

**Tipuri de subzone funcționale**

- IScx – funcțiuni complexe;
- ISr – restricții până la întocmire PUZ/PUD;
- ISa – construcții administrative;
- IScs – construcții sportive;
- IScu – construcții de cultură;
- ISas – construcții pentru asistență social;
- ISc – construcții comerciale;
- ISps – construcții pentru prestări servicii

**Utilizări permise**

Utilizările permise pe parcele și în clădiri sunt următoarele:

- Utilizările enumerate la 12.2.1 ocupă în exclusivitate o parcelă;
- În zonele în care amplasamentele instituțiilor sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau lărgiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUD aprobat conform legii;
- În zonele verzi în care urmează a fi integrate construcțiile noi de tip Iz, autorizarea se face în condițiile articolului anterior.

**Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea construcțiilor va fi conform PUD, în care se va ține seama de organizarea spațială a vecinătăților.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public;

- a. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
  - Conformarea construcției;
  - Materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
  - Culoarele ansamblului și ale detaliilor;
  - Conformarea fațadelor și amplasarea golurilor;
- b. Aspectul exterior al construcțiilor de tip IS este stabilit prin PUD;
- c. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformarea și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă;

**Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor**

Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor pentru specificul acestei funcțiuni se stabilește la 45% (POT), respectiv 2,0 (CUT);

**Spații plantate**

Pe fiecare parcelă se va asigura minimum de spații plantate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr 6. Tipul de vegetație se va stabili prin PUD și se va ține seama de specificul urban, de rolul spațiului verde și de efectele comportamentale ale vegetației.

**Pentru zona P – spații plantate de protecție și ambientale):****Tipuri de subzone funcționale**

- Pp – subzonă parcuri, scuaruri, zone de agrement;
- Pj – subzonă locuri de joacă;
- Ppp – subzonă perdele de protecție

**Funcțiunea dominantă a zonei**

- În subzona Pp predominante sunt activitățile de recreere și relaxare într-un cadru adecvat;
- În subzona Pj predominante sunt activitățile sportive pentru amatori și profesioniști desfășurate în interiorul unor spații plantate

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

- Pentru subzona Pp: Te, Cr, C (cu integrare adecvată și pentru deservirea funcțiunii; se va avea în vedere o dimensionare corectă);
- Pentru subzona Pj: Te (construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare și deservire corectă a activităților de bază)

**Funcțiunile interzise**

- a. Sunt interzise toate funcțiunile care nu constituie în fiecare subzonă funcțiunea de bază a acesteia;
- b. Fac excepție de la prevederile de mai sus funcțiunile complementare admise ale zonei cu condiția integrării adecvate în funcțiunea de bază, adică să nu altereze caracterul dominant al zonei.

**Utilizări permise**

- a. Pentru fiecare tip de subzonă sunt permise:
  - Activitățile de bază ale acesteia care stabilesc caracterul dominant;
  - Activitățile funcțiunilor complementare în situația în care nu produc schimbări ale caracterului dominant al subzonei;
  - Activitățile de întreținere a spațiilor construite și plantate și de deservire a acestora cu condiția să nu altereze caracterul funcțional și estetic al subzonei;
  - Spațiile plantate prevăzute în PUG sunt minimale și obligatorii
- b. Admisibilitatea cantitativă și calificativă a activităților complementare conform altui PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**Utilizări permise cu condiții**

În zonele în care s-au instituit anumite tipuri de protecții, autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va face în urma PUZ cu regulament aferent și care va avea toate avizele de la organismele interesate și de la cele care au în responsabilitate gestionarea respectivelor activități; zonele de protecție în care utilizarea terenurilor și a construcțiilor este condiționată de obținerea acestor avize pentru:

- Zonele protejate cu valoare peisagistică de interes local;
- Drumurile publice;

**interdicții temporare de construire**

- nu este cazul:

**Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea construcțiilor ce se amplasează în zona p se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii și care va ține seama de specificul vegetației și de cadrul construit și amenajat adiacent amplasamentului; regimul de înălțime al construcțiilor în situațiile în care se integrează în spațiul plantat se va stabili și exprima astfel:

- Sub nivelul coroanei arborilor;
- La nivelul coroanei arborilor;
- Peste nivelul coroanei arborilor (această situație se acceptă numai în urma și PUD aprobat



### Aspectul exterior al construcțiilor

Se stabilește prin PUD sau DTAC aprobat conform legii; altitudinea față de mediul înconjurător, rolul funcțiunii adăpostite de construcție, perspectivele apropiate și depărtate și integrarea în spațiul analizat constituie câteva criterii de care PUD va ține seama.

### Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecărei funcțiuni în parte.

## **Pentru zona Cc – căi de comunicație și construcții aferente**

### Tipuri de subzone funcționale

- Subzona pentru artere de circulație rutieră principale/secundare, existente și propuse (Ccr);
- Subzona pentru circulație pietonală majoră și piețe civice (Ccp):

### Funcțiuni dominante

Funcțiunile dominante ale fiecărei subzone sunt cele menționate mai sus.

### Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise în fiecare subzonă sunt:

- În subzona pentru artere de circulație rutieră nu sunt funcțiuni complementare admise;
- În subzona pentru circulația pietonală majoră și piețe civice sunt admise: ISc, ISps, conform reglementărilor CLMT; se admit de asemenea monumente de for public și mobilier urban.

### Funcțiuni interzise

Funcțiunile interzise sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiilor dominante ale fiecărei subzone.

### Utilizări permise

Utilizările permise sunt următoarele:

- În subzonele pentru artere de circulație rutieră și în subzonele pentru circulație pietonală majoră și piețe civice: circulația rutieră (străzi, șosele și intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală, plantație de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- În subzonele pentru circulație pietonală majoră și piețe civice: circulația pietonală, comerț și prestări servicii, plantații decorative și de protecție, lucrări de artă, mobilier urban

### Utilizări permise cu condiții

Utilizările permise cu condiții se referă la:

- protecția drumurilor publice;
- protecția cursurilor de apă;
- protecția cu rol sanitar și pe baza altor norme;
- protecția circulației pietonale

### interdicții temporare de construire

Interdicții temporare de construire sunt stabilite pentru zonele în care urmează să se extindă suprafețele ocupate cu aceste funcțiuni; de asemenea, în cazul în care se vor amplasa pe parcelele acestor funcțiuni alte activități care sunt compatibile sau complementare cu activitățile de bază. interdicțiile sunt valabile până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii și PUD (acolo unde este cazul).

### Interdicții permanente

Este interzisă realizarea de construcții care să împiedice desfășurarea activităților specifice din fiecare subzonă și pentru acele construcții și amenajări care nu au avizul organismelor centrale și locale abilitate.

### Înălțimea construcțiilor



Înălțimea construcțiilor este conformă cu activitățile pe care le adăpostesc și se stabilește prin PUZ cu regulament aprobat conform legii și PUD (dacă este cazul).

#### Aspectul exterior al construcțiilor

Se stabilește prin PUZ cu regulament aferent aprobat și prin alte reglementări stabilite de către CLMT.

#### Spații plantate

Se vor amenaja spații plantate cu rol de protecție și cu uz estetic, PUZ cu regulament aferent și alte documentații de specialitate care vor stabili modul în care se vor realiza spațiile verzi și plantate în fiecare dintre cele două subzone potrivit specificului fiecăreia.

\*\*\*

Imobilele cu nr. cadastrale 85508, 83491 și 83492 au fost studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective” aprobată prin HCL nr 54/20.02.2018.

Documentația de urbanism a stabilit pentru imobilele menționate anterior următoarele reglementări specifice:

#### Funcțiunea dominantă

- Lm – locuințe cu regim mediu de înălțime P+4/5E

#### Funcțiuni complementare admise

- Accesuri pietonale și carosabile cu lucrări aferente;
- Parcaje la sol și subsol;
- Spații pietonale și pasaje pietonale acoperite;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Zone verzi, perdele de protecție

#### Utilizări permise

- Construcții pentru locuințe de serviciu cu regim mediu de înălțime

#### Utilizări permise cu condiții

- Sedii de firme și companii, restaurante, baruri, cafenele, funcționarea lor fiind condiționată obținerea avizului de mediu, PSI și DSP;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile seismice și geotehnice;
- Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în incinta parcelelor;
- În cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere PUZ (reparcelare/reconfigurare)

#### Utilizări interzise:

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Unități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Activități poluante și care prezintă risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spațiile pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației în vigoare

#### Înălțimea maximă a clădirilor

- Regimul de înălțime maxim admis este P+4/5E;
- Către DJ702E se vor realiza spații cu regim de înălțime P+4/5E, iar către strada Neagoe Basarab regimul de înălțime va fi de P+3/4E;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Înălțimea maximă admisibilă în cadrul fațadei edificabilului propus nu va depăși 20,00 m



### Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

- Se vor folosi materiale care prin tehnologia de fabricare și punerea în operă nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- Volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- Nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- Nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- Nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor garajelor și anexelor

### Indicatori urbanistici maximi propuși pe lot

- POT = 25,00%;
- CUT = 1,20

## 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 perimetrare
- 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 Dâmbovița Mall, care este amenajat într-o fază incipientă (vegetație tânără).

Arterele de circulație evoluează spre străzi deschise (fără aliniamente de arbori) cu zone pentru parcare ce au dimensiuni mari (zona de Mall, zona cu destinație specială, zona cartierelor de locuire colectivă) și care nu încurajează folosirea traseelor pietonale. De asemenea pista pentru biciclete în prezent este întreruptă la nivelul zonei și nu este conectată la nodurile atractive din zonă (de exemplu gara, centrul comercial, Muzeul comunismului etc.) La nivelul cartierelor de locuire colectivă și în această zonă vegetația este slab reprezentată (în esență sunt locuri de joacă amenajate).

Stadionul este în curs de amenajare și necesită realizarea unui sistem de spații verzi coerent și funcțional la nivelul percepției de la nivelul ochiului.

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 valoroasă;
- 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)
- Valorificarea potențialului de vizibilitate reprezentat de frontul axului bulevardului Regele Ferdinand (prin parcurgerea secvențială a acestuia)
- 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

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

**Asigurarea circulației în exteriorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul PUZ**

Traseele publice existente în zonă (Bulevardul Regele Ferdinand și Strada Neagoe Basarab) se află în stare bună, fiind recent modernizate și nu se impun intervenții asupra acestora. Acestea au o dimensionare suficientă pentru a prelua traficul, precum și o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

Pentru realizarea obiectivului „PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ SERVICII B-DUL REGELE FERDINAND“, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- crearea unor accese carosabile și pietonale noi aferente construcțiilor propuse, în incintă;
- amenajarea unui acces nou la Bulevardul Regele Ferdinand și a unui la Aleea Trandafirilor pentru parcela cu NC 83577;
- amenajarea unui acces nou la drumul de acces secundar la stadionul Dâmbovița Arena pentru parcela cu NC 81346;
- amenajarea locurilor de parcare în incintă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996;



- realizarea semnalizării rutiere verticale și orizontale necesare, inclusiv aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă spre drumurile principale.

Conform anexei 5 din RGU, în etapa de funcționare se estimează că toate obiectivele din zona studiată vor avea nevoie de minimum 180 de locuri de parcare.

Urmărind toate recomandările acestui studiu, în zona obiectivului vor fi realizate 191 locuri de parcare amenajate pentru autoturisme, după cum urmează:

- 181 locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00, la 90° (perpendicular pe acces)
- 10 locuri de parcare cu dimensiunile 3,60 x 5,40, la 90° (perpendicular pe acces), pentru autovehiculele persoanelor cu dizabilități.

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“ (minimum 8 locuri;  $8/191=4,2\%$ ). Se vor amenaja 10 astfel de locuri.

### **Modernizarea circulației**

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, al continuității traseelor și al 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.

Accesele propuse în incintă vor avea lățimi variabile de 6,00...7,00m, cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. Lungimea cumulată a acceselor din incintă va fi de aproximativ 0,75 km.

### **Scurgerea apelor pluviale**

Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin pantele transversale și longitudinale ale acceselor/platformelor de parcare, către guri de scurgere propuse, racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

### **Sistemul rutier**

Având în vedere destinația propusă (zonă de servicii), traficul de perspectivă compus în principal din autovehicule sub 3,5 t, sistemul rutier existent pe drumurile principale și aspectele economice, se propune realizarea acceselor cu o structură elastică (din asfalt) adaptată unui trafic ușor.

Pentru accesele carosabile noi, inclusiv pentru locurile de parcare propuse este recomandat următorul sistem rutier, adaptat unui trafic ușor:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA16 rul 50/70 conform SR EN 13108-1:2016; AND605/2016
- 6 cm strat de legătură din binder BAD22.4 leg 50/70 conform SR EN 13108-1:2016; AND605/2016
- 20 cm strat de bază din piatră spartă, conform STAS 6400-84 și SR EN 13242+A1 2010/C91:2022;
- 30 cm strat de fundație din balast, conform STAS 6400-84 și SR EN 13242+A1:2010/C91:2022.

Trotuarele pietonale noi din incinta obiectivului pot avea următoarea alcătuire:

- 3 cm BA11.2 RUL 50/70 conform AND605/2016
- 15 cm – agregate naturale stabilizate cu ciment, conform STAS 10473
- 10 cm strat de fundație din balast, conform STAS 6400-84 și SR EN 13242+A1:2010/C91:2022.

### Semnalizarea rutieră

Atât semnalizarea rutieră orizontală, cât și cea verticală vor fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

La ieșirile din incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația „Oprire” (B2) și „La dreapta” (D3). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului oprire la fiecare ieșire.

Locurile de parcare vor fi marcate corespunzător, iar spațiile pe care staționarea este interzisă vor fi marcate cu hașură.

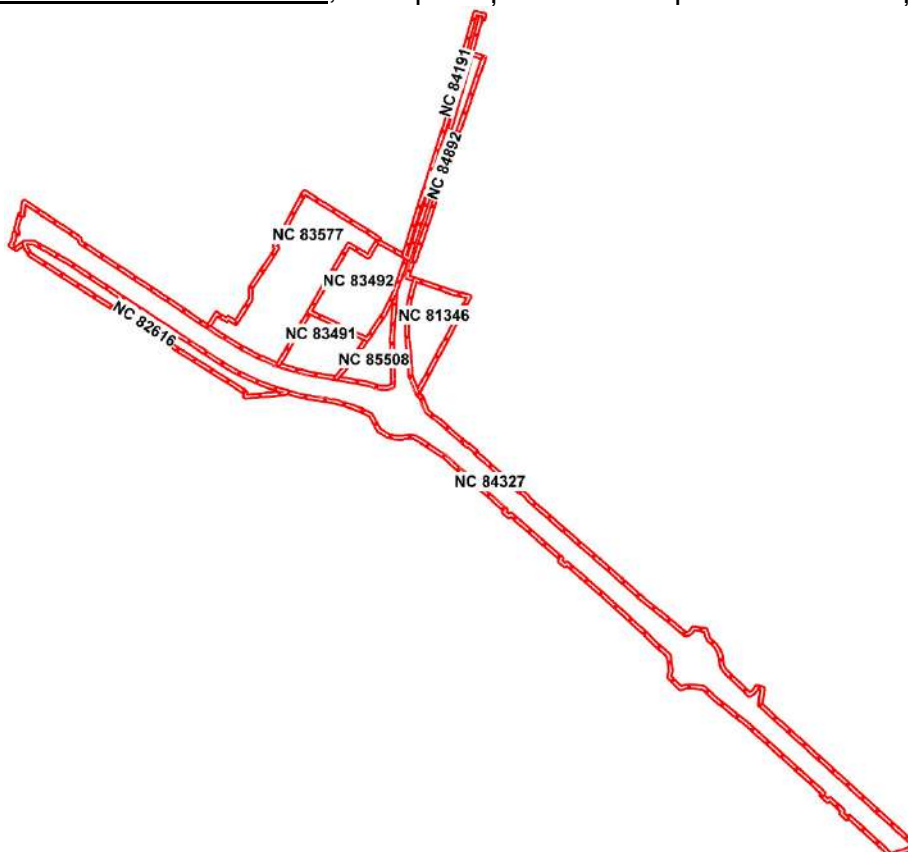
S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, amplasamentul face parte din UTR 32.

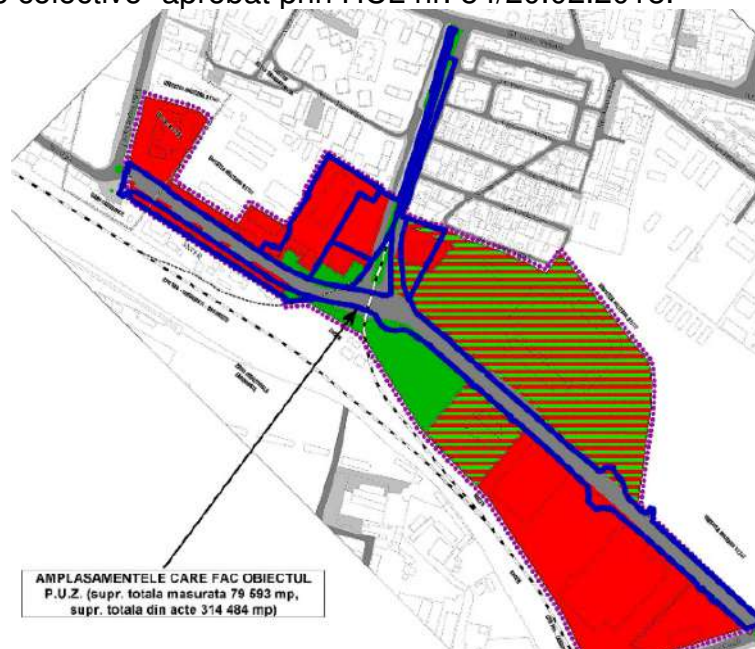
Folosința actuală a terenurilor conform extraselor de carte funciară este de teren intravilan în suprafață totală de 79593 mp rezultată din măsurători, respectiv 314484 mp rezultată din acte, din care:

- imobilul cu nr. cadastral 83492, în suprafață de 2350 mp – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 82616, în suprafață de 4759 mp din măsurători, respectiv 43194 mp din acte – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 83577, în suprafață de 13535 mp – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 85508, în suprafață de 3009 mp din măsurători, respectiv 4039 mp din acte – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 81346, în suprafață de 4664 mp din măsurători, respectiv 200090 mp din acte – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 84327, în suprafață de 38376 mp – intravilan drum;
- imobilul cu nr. cadastral 83491, în suprafață de 4200 mp – intravilan curți construcții;
- imobilul cu nr. cadastral 84892, în suprafață de 6789 mp – intravilan drum;
- imobilul cu nr. cadastral 84191, în suprafață de 1911 mp – intravilan curți construcții.





Imobilele care au generat prezenta documentație au fost studiate anterior prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț”, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, respectiv Planul Urbanistic Zonal „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective” aprobat prin HCL nr. 54/20.02.2018.



*Amplasamentele care fac obiectul PUZ (Extras din planșa U 0.5 – ÎNCADRAREA ÎN PUZ „SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE și REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ și COMERȚ” aprobat prin HCL nr. 121/17.04.2014)*

În cazul imobilelor cu numerele cadastrale 83491 și 83492 se păstrează reglementările stabilite prin documentația de urbanism aprobată în anul 2018, iar în cazul imobilelor cu numerele cadastrale 84327, 84892, 84191 nu se vor face propuneri, întrucât acestea reprezintă artere de circulație (și amenajări specifice) modernizate recent și nu necesită intervenții.



*Parcellele cu numerele cadastrale 83492 și 83491 (Extras din PUZ „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective” aprobat prin HCL nr. 54/20.02.2018)*



*Parcelle cu numerele cadastrale 84327 (B-dul Regele Ferdinand), 84892 (Str. Neagoie Basarab) și 84191 (amenajări aferente Străzii Neagoie Basarab – circulație pietonală, piste de biciclete, spații verzi)*

Imobilul cu numărul cadastral 83577 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț”, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii (funcțiuni complexe) și parțial de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport. Pentru această parcelă, prezenta documentație PUZ propune condițiile de amplasare a două clădiri care pot avea rol administrativ/cultural/de învățământ/comercial/financiar-bancar/de servicii/de turism.



*Extras din planșa U 0.5 – ÎNCADRAREA ÎN PUZ aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014*

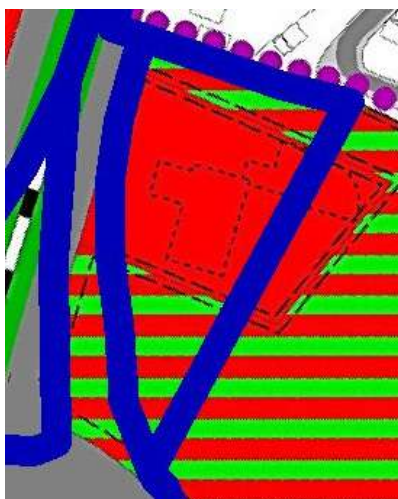


*Extras din planșa U 2 – Reglementări urbanistice*

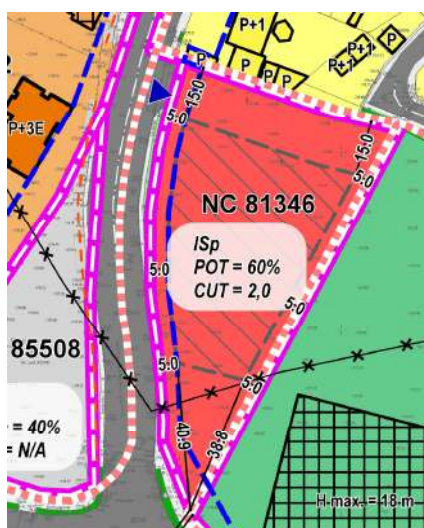


*Extras din planșa U 3 – Mobilare exemplificativă*

Imobilul cu numărul cadastral 81346 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț”, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii – funcțiuni complexe (funcțiuni complexe) și parțial de zonă mixtă instituții publice, servicii și amenajări sportive. Pentru această parcelă, prezenta documentație PUZ propune condițiile de amplasare a unei clădiri care poate avea rol administrativ/comercial/turistic/cultural/de servicii.



Extras din planșa U 0.5 –  
ÎNCADRAREA ÎN PUZ aprobat prin  
HCL nr.121/17.04.2014

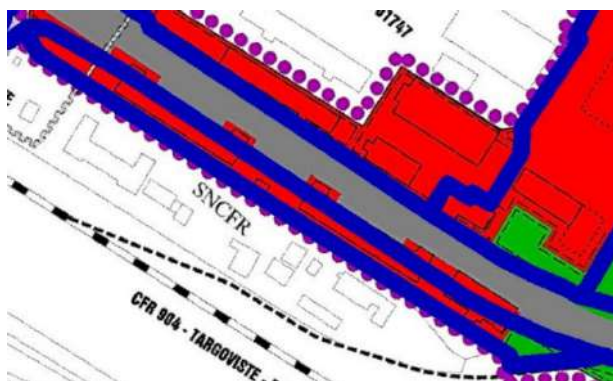


Extras din planșa U 2 –  
Reglementări urbanistice

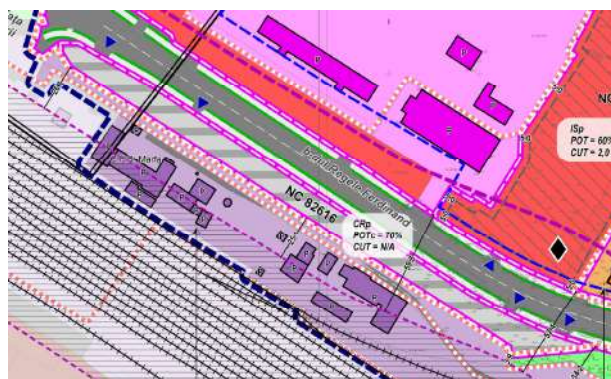


Extras din planșa U 3 – Mobilare  
exemplificativă

Imobilul cu numărul cadastral 82616 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț”, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii (funcțiuni complexe) și parțial de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport. Prin Studiul de Fezabilitate nr. 7/decembrie 2020 pentru obiectivul de investiții „SPAȚII PARCARE ȘI AMENAJĂRI CONEXE DJ 720E ÎN ZONA UM GARĂ” întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L. la solicitarea Consiliului Județean Dâmbovița, pe această parcelă se propune amenajarea unei parcări. Prin prezenta documentație PUZ se propune crearea unei zone de recreere – scuar/piațetă spațiu verde cu rol de deschidere a spațiului spre zona CF, sau zonă de parcări (conform Studiului de Fundamentare nr. 15-SF-01 / 2020 - „Spații parcare si amenajări conexe DJ720 E în zona UM Gară” întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L.).

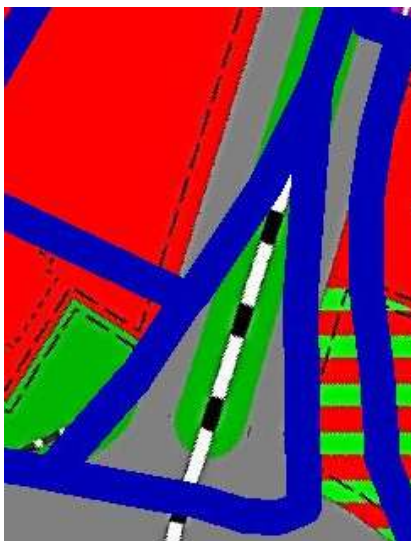


Extras din planșa U 0.5 – ÎNCADRAREA ÎN PUZ  
aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014



Extras din planșa U 2 – Reglementări urbanistice

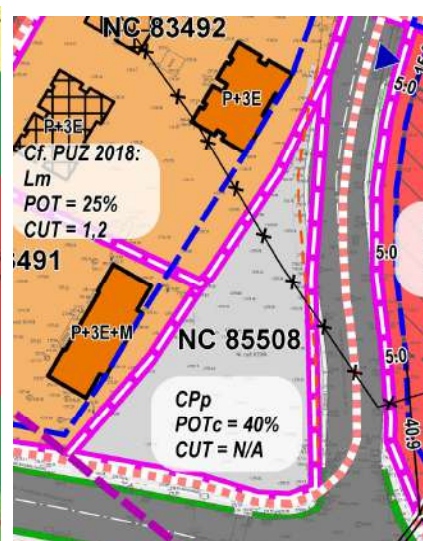
Imobilul cu numărul cadastral 85508 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț”, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport, iar prin Planul Urbanistic Zonal „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective” aprobat prin HCL nr. 54/20.02.2018 a fost încadrat în zona spații verzi tip gazon, scuar. Prin prezenta documentație PUZ se propune crearea unei zone de recreere – scuar / piațetă spațiu verde – cu rol de spațiu de socializare.



Extras din planșa U 0.5 –  
ÎNCADRAREA ÎN PUZ aprobat prin  
HCL nr.121/17.04.2014



Extras din PUZ prin HCL nr.  
54/20.02.2018



Extras din planșa U 2 –  
Reglementări urbanistice

### 3.6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Reglementările urbanistice propuse în continuare vizează terenurile pe care urmează să se amplaseze construcțiile propuse prin prezentul PUZ, respectiv terenurile cu numerele cadastrale 83577 și 81346, și terenurile pe care se propune crearea de spații deschise, respectiv terenurile cu numerele cadastrale 85508 și 82616

#### **RETRAGERI**

Pentru imobilele reglementate prin prezentul PUZ pe care urmează să se amplaseze construcțiile propuse, retragerea limitei ariei construibile va fi de:

- minimum 5 m față de limitele de proprietate (pentru terenul cu numărul cadastral 83577);
- minimum 5 m față de limitele de la est (cu viitorul complex sportiv) și vest (cu bulevardul Regele Ferdinand), 15 m față de limita de nord a parcelei și 39 m față de sensul giratoriu din dreptul Parcului Dâmbovița Mall pentru terenul cu numărul cadastral 81346).



## INDICATORI EXISTENȚI

<b>INDICATORI EXISTENȚI PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE: TEREN NR. CADASTRAL 83577, TEREN NR. CADASTRAL 81346</b>	
<b>Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin HCL 121/17.04.2014)</b>	
<b>Funcțiune dominantă</b>	<b>IS (funcțiuni complexe)</b>
POT maxim	45%
CUT maxim	2,00
Rh maxim	Se va stabili prin P.U.D.
H maxim construcții (excepție echipamente tehnice, publicitare etc.)	Se va stabili prin P.U.D.

<b>INDICATORI EXISTENȚI PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE: TEREN NR. CADASTRAL 85508</b>	
<b>Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin HCL 54/20.02.2018)</b>	
<b>Funcțiune dominantă</b>	<b>Sp (zona spații verzi, plantate)</b>
POT maxim	x
CUT maxim	x
Rh maxim	x
H maxim	x

<b>INDICATORI EXISTENȚI PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE: TEREN NR. CADASTRAL 82616</b>	
<b>Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin HCL 121/17.04.2014)</b>	
<b>Funcțiune dominantă</b>	<b>IS (funcțiuni complexe)</b>
POT maxim	45%
CUT maxim	2,00
Rh maxim	Se va stabili prin P.U.D.
H maxim	Se va stabili prin P.U.D.

### **Indicatori efectivi:**

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

### **INDICATORI PROPUȘI (MAXIM ADMISII)**

- **Pentru terenurile cu numerele cadastrale 83577 și 81346:**

POT maxim admis = 60,0%  
CUT maxim admis = 2,0  
Regim de înălțime maxim admis = max. P+10  
Înălțimea maximă a construcțiilor = la cornișă: 35 m, la coamă: 37 m  
Spații verzi = 20%  
Circulații interioare/parcări = 20%

- **Pentru terenul cu numărul cadastral 85508**

POT maxim admis (circulații) = 40,0%  
CUT maxim admis = nu este cazul  
Regim de înălțime maxim admis = nu este cazul



Înălțimea maximă a construcțiilor = nu este cazul  
Spații verzi = 60%  
Circulații interioare/parcări = 40%

• **Pentru terenul cu numărul cadastral 82616**

POT maxim admis (circulații) = 70,0%  
CUT maxim admis = nu este cazul  
Regim de înălțime maxim admis = nu este cazul  
Înălțimea maximă a construcțiilor = nu este cazul  
Spații verzi = 30%  
Circulații interioare/parcări = 70%

**BILANȚ SUPRAFETE - SITUAȚIA PROPUȘĂ PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE:  
TEREN NR. CADASTRAL 83577, TEREN NR. CADASTRAL 81346**

Criteria	Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin HCL 121/17.04.2014)		Reglementări propuse prin PUZ	
<b>Funcțiune dominantă</b>	<b>IS (funcțiuni complexe)</b>		<b>Zona pentru instituții publice și servicii</b>	
POT maxim	45%		60%	
CUT maxim	2,00		2,00	
Rh maxim	Se va stabili prin P.U.D.		P+10E	
H maxim construcții (excepție echipamente tehnice, publicitare etc.)	Se va stabili prin P.U.D.		la cornișă: 35 m la coamă: 37 m	
Suprafața maximă construită la sol	x	x	10919 mp	60%
Suprafața minimă spații verzi amenajate în incintă	x	x	3640 mp	20%
Suprafața minimă circulații pietonale, carosabile și alte amenajări	x	x	3639 mp	20%
<b>Suprafața totală</b>	<b>18198 mp</b>	<b>100%</b>	<b>18198 mp</b>	<b>100%</b>

**INDICATORI PROPUȘI PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE:  
TEREN NR. CADASTRAL 85508**

Funcțiune dominantă	CpP (Zona căi de comunicații pietonale și platformă amenajată (piațetă publică/dală urbană))	
	Supr.	Procent din supr.
Suprafața minimă spații verzi amenajate în incintă	1806 mp	60%
Suprafața minimă circulații pietonale, carosabile și alte amenajări	1203 mp	40%



Suprafața totală	3009 mp	100%
P.O.T. (circulații) maxim propus: 40%, C.U.T.: nu este cazul		
Rh max.: nu este cazul; H.max: nu este cazul;		
SV: min. 60%		

INDICATORI PROPUȘI PE AMPLASAMENTELE REGLEMENTATE: TEREN NR. CADASTRAL 82616		
Funcțiune dominantă	CRp (Zona căi de comunicație rutieră, parcări și spații verzi)	
	Supr.	Procent din supr.
Suprafața minimă spații verzi amenajate în incintă	1428 mp	30%
Suprafața minimă circulații pietonale, carosabile și alte amenajări	3332 mp	70%
<b>Suprafața totală</b>	<b>4759 mp</b>	<b>100%</b>
P.O.T. (circulații) maxim propus: 70%, C.U.T.: nu este cazul		
Rh max.: nu este cazul; H.max: nu este cazul;		
SV: min. 30%		

*\*indicatorii propuși prin prezenta documentație au fost modificați și micșorați din punct de vedere al regimului de înălțime și al coeficientului de ocupare al terenului, astfel încât soluția urbanistică să corespundă cerințelor și condițiilor terenului, precum să și răspundă condițiilor din H.G. nr. 525/1996 Regulamentul General de Urbanism, Anexa 5 cu privire la numărul de locuri de parcare*

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime maxim de P+10E.

### 3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conductele de apă existente în zonă.

Considerând toți potențialii consumatori care vor apărea în zona ansamblului propus, compus din obiective care pot avea rol administrativ/cultural de învățământ/comercial/financiar bancar/turism și zonă de recreere – piațetă/spațiu verde cu rol de spațiu de socializare, se estimează un debit de apă Qs zi max = 2,0 l/s.

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

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, în zone cu populație până la 2000 – în cazul nostru cca. 1600 – locuitori este  $q_{ie}$  [l/s] este de 5 l/s.

Rețeaua de distribuție propusă se va executa din polietilenă de înaltă densitate PE 80, Pn 6 atm, SDR 17,6, tip 312, UNI 7611 și va avea diametrul  $\varnothing$  110 mm. Traseul rețelei de distribuție va urmări trasa stradală.

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

Pentru asigurarea posibilității de intervenție ulterioară asupra conductelor, pe tot traseul acestora, se va monta atât o bandă de identificare cât și fir metalic care să permită detectarea electronică a conductelor în plan.

Pe rețeaua de distribuție apă se vor prevedea:

- hidranți supraterani de incendiu Dn 80 mm, la distanța de cca. 100 m între ei, pe conductele cu diametrul de minim 110 mm – cca. 11 buc
- cămine 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 țeavă de oțel, citomată la interior și exterior.

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

Alegerea soluției de realizare a rețelei de apă din țevi din polietilenă de înaltă densitate a fost dictată de următoarele considerente:

- economicitate: la performanțe egale costul este net inferior față de materialele tradiționale;
- greutatea redusă și flexibilitate;
- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi;
- polietilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă;
- polietilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme;
- pierderile de presiuni sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lisă a conductelor;
- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă);
- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

În baza prevederilor din Legea nr. 10/1995, toți factorii implicați în realizarea și utilizarea investiției au obligația de a asigura, pe toata durata de serviciu, siguranța în exploatarea construcțiilor.

Din punct de vedere al obligațiilor proiectantului, documentația s-a întocmit cu respectarea tuturor prevederilor din legislația actuală, în vederea realizării unor construcții care să asigure toate condițiile prevăzute în legea calității.

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

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.

Cerința privind protecția mediului implică conceperea și realizarea sistemului de alimentare cu apă astfel încât pe toata durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în nici un fel echilibrul ecologic și să nu dăuneze sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea calității factorilor naturali sau creați prin activități umane.





Din activitatea de exploatare a obiectivelor tehnologice propuse nu rezulta niciun fel de pericol pentru sănătatea oamenilor sau a mediului ambiant, cu condiția să se respecte „Normele specifice de securitate a muncii în lucrările pentru alimentarea cu apă a localităților și pentru nevoi tehnologice” din 1995, precum și „Normele privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară” aprobate prin H.G. 101/04.1997.

Trebuie menționat de asemenea ca în afara respectării acestor norme, prin tehnologia propusă se înlătură și se previne orice fel de poluare accidentală atât a aerului, apei, solului, cât și a subsolului.

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

#### Restricții la proiectarea rețelelor de apă rece propuse

- Pentru zona studiată, în care alimentarea cu apă se realizează prin extinderea rețelelor existente, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a apei reci de la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița, respectând punctul de racord și dimensiunile de branșare 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 - Zn.

- În interiorul zonei studiate, rețelele de apă vor fi prevăzute cu hidranți supraterani de incendiu 80 mm, montați pe trotuare, la distanțe de 100 m sau 150 m între hidranți.

- Pentru rețelele nou-prevăzute vor fi realizate cămine de vane (la fiecare nod de rețea) în așa fel încât orice secționare a rețelei de apă aflată în avarie să scoată din funcțiune cât mai puțini consumatori.

#### Restricții la execuția rețelelor de apă rece propuse

- Orice rețea de apă rece 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.

- La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriza” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează că traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public vor fi readuse la starea inițială din punct de vedere al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.

- În cazul în care rețelele de apă 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.

- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de apă sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

### **Rețeaua de canalizare**

#### **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.

Rețeaua de canalizare menajeră va fi realizată din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 250 ÷ 315 mm, și va fi pozată pe axul drumurilor.

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 cuprinsă între 4,5 % și 1%, funcție de panta terenului, asigurând atât scurgerea debitului de ape uzate menajere cât și 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 prevăd cămine de vizitare, precum și la intersecții, curbe și la schimbarea pantei.

Acestea vor fi cămine prefabricate (din inele de beton simplu cu Dn 800 mm, cu sau fără camere de lucru în funcție de adâncimea lor, echipate cu capac din material compozit, carosabil, trepte de acces în cămin 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.

Rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate conform STAS 3051-91. La canalele nevizitabile, căminele de vizitare se prevăd:

- în aliniament, la distanța maximă de 60 m;
- în punctele de schimbare a dimensiunilor;
- în punctele de schimbare a pantei;
- în punctele de schimbare a direcției;
- în punctele de intersecție a canalului.

Căminele de vizitare, fără camera de lucru (adâncimea căminului fiind sub 2,00 m), vor avea următoarele părți componente:

- fundație din beton;
- coșul de acces din tuburi de beton cu mufa Dn 80cm;
- capac și ramă carosabile;
- scara de acces cu vanguri prinsă pe peretele tuburilor.

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

Alegerea soluției de realizare a rețelei de canalizare din țevi din polipropilenă a fost dictată de următoarele considerente:

- economicitate: la performanțe egale, costul este net inferior față de materialele tradiționale;
- greutatea redusă și flexibilitate;
- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi;
- polipropilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă;
- polipropilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme;
- pierderile de presiune sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lisă a conductelor;
- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă);
- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

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

Cea mai mare parte a elementelor constructive ale rețelei de canalizare sunt prefabricate, astfel încât, în fapt, construcția constă în montajul acestor tuburi, piese de legătură și execuția construcțiilor accesorii (cămine și capace). Montajul tuburilor se execută diferit, în funcție de materialul din care sunt fabricate tuburile.

Pentru o bună stabilitate s-a urmărit ca fundarea colectoarelor să se facă în teren sănătos, stabil.



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 în conformitate cu STAS 2308 în funcție de rezistența minimă la rupere, fiind folosite capace rezistente la trafic greu tip IV carosabile cu forța minimă de rupere de 250 kN.

Materialele care alcătuiesc rețeaua de canalizare au fost alese astfel încât să respecte următoarele condiții:

- să reziste la solicitările la care sunt supuse;
- să fie impermeabile, adică să nu permită infiltrația și exfiltrația apei;
- să reziste la acțiunea apelor uzate sau subterane agresive și a apelor cu temperaturi ridicate (peste 50 °C);
- să reziste la eroziunea datorată suspensiilor din apă;
- să aibă o suprafață interioară cât mai redusă.

Soluțiile adoptate pentru construcțiile proiectate asigură principalele performanțe privind siguranța la foc pe întreaga durată de utilizare, care constau în:

- protecția locuitorilor și a mediului;
- limitarea pierderilor de vieții omenești;
- împiedicarea poluării apei, aerului și a solului;
- prevenirea avariilor la construcții și instalații.

Lucrările de rețele de canalizare nu pun probleme speciale privind siguranța la foc.

Construcțiile de pe rețeaua de canalizare au:

- gradul de rezistență la foc I;
- categoria de pericol de incendiu E;
- fără limitare la gradul seismic;
- deși vehiculează ape poluate (ape uzate menajere) nu impun zone de protecție proprie.

Din punct de vedere PCI lucrările de canalizare nu pun probleme și nu necesită protecție specială.

Clasa de importanță a lucrărilor de canalizare, conform STAS 4273/83, este IV, astfel:

- lucrări de canalizare în localități urbane – categoria 3;
- după durata de exploatare – definitivă;
- după rolul funcțional – principală.

#### ❑ **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 rețelelor de canalizare propuse

- La proiectarea rețelelor 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 stradale 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 rețelelor 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.



- 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 că traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public vor fi readuse la starea inițială din punct de vedere al structurilor rutiere, cu timpul de execuție cel mai scurt.

- 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 va fi minimă.

- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de canalizare sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

### **Alimentarea cu gaze**

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale, prezenta documentație nu poate propune soluții de îmbunătățire 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).

De asemenea, acordarea licențelor și autorizațiilor în sectorul gazelor naturale se face conform HG 784/7 sept. 2000 modificată și completată prin HG 1248/7 nov.2002.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

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 ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea 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.

Se vor respecta următoarele:

- 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, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. 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).

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/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 cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 „Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.

- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- 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 bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va 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, agreate 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.

Asigurarea necesarului de gaze naturale pentru preparare hrană și preparare agent termic și apă caldă, precum și necesarul pentru consum tehnologic pentru dotările propuse, se poate face din conductele de distribuție gaze naturale existente după întocmirea documentațiilor specifice și obținerea aprobărilor legale.

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

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

Conductele propuse vor fi din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE 80 tip 316 ISO 4437, SDR 11 și vor avea diametre cuprinse între  $\varnothing$  63 mm și  $\varnothing$  90 mm.

La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

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

Întotdeauna la alegerea traseului se va da prioritate siguranței în exploatare față de cea estetică. Pozarea rețelelor se propune a se face prioritar în zonele verzi.

Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi protecție.

Un avantaj al preparării locale a energiei termice folosind gaze naturale ar fi faptul că arzătoarele au debite mai mici, sunt mai puțin dependente de variațiile de presiune din rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Conform Legii Gazelor nr. 351 – 2004 și Normelor Tehnice în domeniu, zonele de protecție și siguranță cu interdicție de construire sunt :

- minim 20 m de la împrejmuirea SRMP.
- din axa conductei de transport gaze naturale, pe orizontală:
  - 20 m pentru centre populate, locuințe, grupuri sociale, industriale, administrative;
  - 6 m pentru parcări auto;
  - 20 m pentru posturi de transformare electrică;
  - 20 m paralelism cu DJ;
  - 18 m paralelism cu DC;
  - 50 m pentru depozite gunoarie;
  - 50 m pentru depozite furaje.

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale, prezenta documentație nu poate propune soluții de optimizare deoarece această activitate este proprie S.C. DISTRIGAZ. S.A.

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.

#### 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 fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.

- 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 că traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public vor fi readuse la starea inițială din punct de vedere al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.

- 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 va fi minimă.

- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor și bransamentelor de gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

### **Alimentarea cu energie electrică**

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.

### *Zonele de protecție ale componentelor sistemului de alimentare cu energie electrică*

Cablurile subterane de medie și joasă tensiune care fac parte din sistemul de alimentare cu energie electrică vor fi amplasate față de clădiri sau de alte tipuri de utilități la distanțe cuprinse între 0,5-2 m respectându-se în general normativele I7, I6, I9 etc, pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice corelate cu cele referitoare la execuția și exploatarea în condiții de siguranță a rețelelor de gaze, alimentare cu apă, rețele termice, telefonie, alte tipuri de rețele.

Racordurile aeriene de joasă tensiune (380 V și 220 V) vor fi proiectate și executate respectând-se distanțele pe verticală și pe orizontala față de:

- șarpantele unor clădiri existente;
- estacadele aeriene ale unor rețele de utilități de altă folosință (apă, termice, gaze, conducte de transport petrol și alte folosințe);
- cabluri și conductori aeriene de telefonie, cabluri TV, curenți slabi;
- stâlpi metalici din cadrul sistemului de iluminat public sau pentru altă folosință;
- construcții metalice înalte aflate în imediata vecinătate a viitorului racord aerian;
- macarale metalice fixe, aflate temporar în vecinătatea viitorului racord electric aerian, utilizate pe perioade scurte de timp pentru execuția altor obiective înalte;
- recipienți înalți pentru înmagazinare gaze sub presiune, gaze lichefiate, butan gaz, produse petroliere;
- antene de recepție a semnalelor TV, de transmisie semnale telefonie mobilă.
- rețelele electrice de medie tensiune vor fi executate pe străzi principale, secundare și sub ecartamentul trotuarelor, numai dacă aceste străzi sunt definitivitate din punct de vedere al structurii și îmbrăcăminților asfaltice.

Se face mențiunea că rețelele electrice de joasă tensiune aferente obiectivelor menționate mai sus vor fi amplasate cu preponderență subteran (în zona trotuarelor aferente străzilor principale și secundare de acces în aceste cartiere), rețelele aeriene urmând a fi executate numai în cazuri bine justificate.



## REGLEMENTĂRI PRIVIND SISTEMUL DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE

### a. La proiectare:

- rețelele electrice de medie tensiune (20 kV, 6 kV) vor avea o pondere deosebită în zestrea utilitară a zonei studiate în perspectiva imediată și îndelungată și soluțiile de proiectare aparținând Distribuție Energie Electrica România-Sucursala Târgoviște trebuie să promoveze cu predilecție „rețele electrice de m.t. subterane” în detrimentul „rețelilor electrice de medie tensiune aeriene”, care nu sunt recomandate în condițiile unui oraș reședință de județ, compartimentul de proiectare al Distribuție Energie Electrica România-Sucursala Târgoviște urmând a ține cont de dinamica dezvoltării investițiilor, promovate prin documentațiile de urbanism aprobate, elaborând documentații care să conțină soluții definitive și nu provizorii, realizate punctual, pe bugetele investitorilor;

- pentru execuția de posturi de transformare amplasate în interiorul unor viitoare construcții (PTZ-uri) constând în spații amplasate în clădiri independente, Distribuție Energie Electrica România-Sucursala Târgoviște va proceda la obținerea de „Autorizații de Construire” pentru clădirile posturilor trafo, respectând legislația în vigoare care se adresează oricărui investitor obișnuit;

- vor fi eliminate din documentații toate soluțiile care se bazează pe rețele electrice de m.t. având tensiunea de 6 kV, deoarece echipamentele din PTZ-uri și PTA-uri pentru acest tip de tensiune nu se mai produc în mod curent.

### b. La execuție:

- rețelele electrice de medie tensiune vor fi executate pe străzi principale, secundare și sub ecartamentul trotuarelor, numai dacă aceste străzi sunt definitive din punct de vedere al structurii și îmbrăcăminților asfaltice; în cazul în care străzile nu sunt definitive din punct de vedere structural, se va adopta o soluție de provizorat (de scurtă durată) până la realizarea definitivă a structurii rutiere;

- rețelele electrice de medie tensiune realizate în varianta subterana (LES - m.t.), care traversează străzi principale, străzi secundare și alei, vor fi protejate în țevi de trecere din oțel sau PVC, pentru a evita spargerea structurii asfaltice ori de câte ori sunt necesare înlocuiri de rețele electrice pe aceste zone.

## REGLEMENTĂRI PRIVIND SISTEMUL DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează prin rețele electrice aeriene și subterane, funcționând la tensiunea de 220 V și 380 V (LEA j.t. și LES j.t.), racordate la posturi de transformare 20/0,4 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, astfel:

- se recomandă ca documentațiile de proiectare să cuprindă soluții bazate pe rețele electrice j.t. și bransamente realizate preponderent subteran și mai puțin aerian;

- investițiile privind rețelele și bransamentele electrice aferente obiectivelor noi din domeniul locuințelor colective se vor face numai cu acordul Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Târgoviște;

- se vor evita pe cât posibil soluțiile bazate pe variante de bransamente provizorii, punându-se accent pe variantele definitive;

- vor fi executate în timp, pe măsură ce investițiile noi vor fi realizate, posturi de transformare în cabină de zid sau aerian pentru acoperirea puterii instalate, ce va rezulta din cumularea tuturor puterilor instalate prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.

## REȚELE ELECTRICE DE JOASĂ TENSIUNE

Obiectivele noi care urmează a fi racordate la sistemul energetic vor fi considerate





consumatori electrici legali dacă se respecta următoarele etape impuse în faza de proiectare și respective execuție și anume:

*a. La proiectare*

- titularul investiției va obține „Avizul de furnizare a energiei electrice” eliberat de Distribuție Energie Electrica România-Sucursala Târgoviște în baza unei documentații speciale întocmite de proiectantul general;

- Distribuție Energie Electrica România-Sucursala Târgoviște va elabora consecutiv la comanda titularului investiției, documentația tehnică în faza „Studiu de soluție” și faza „Proiect tehnic + detalii de execuție” pe baza unei teme de proiectare întocmite de proiectantul general;

- titularul investiției va obține toate avizele de la terți impuse prin Certificatul de Urbanism, avize care concură la îndeplinirea condițiilor de realizare a alimentării cu energie electrică a noului obiectiv în raport cu alte tipuri de utilități existente în teritoriu la data respectivă (spargeri de structuri rutiere sau subtraversări de străzi pentru montaje de cabluri subterane, protecții speciale realizate pe traseele de cabluri în raport cu rețele de apă, gaze, telefonie, scoatere temporară din circuitul agricol a unor incinte private etc.);

- dacă la execuția unui obiectiv nou este necesar un sistem provizoriu de alimentare cu energie electrică pentru „Organizare de șantier”, investitorul împreună cu antreprenorul va solicita pe bază de „Proiect de organizare de șantier” la Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Târgoviște punctul de racord, modalitatea de racordare, modalitatea de înregistrare a consumului de energie electrică pe perioada execuției.

*b. La execuție*

- execuția lucrărilor speciale care se referă la alimentarea cu energie electrică a unui obiectiv nou (posturi de transformare, rețele electrice de m.t. și j.t) se va realiza numai după obținerea „Autorizației de construire”;

- dacă pe perioada de execuție a lucrărilor de alimentare cu energie electrică sunt necesare întreruperi temporare ale circulației pe anumite străzi, artere, se va solicita acceptul organelor comunei cu responsabilități în exploatarea și întreținerea acestor străzi, Poliția Rutieră a Municipiului Târgoviște;

- se recomandă ca rețelele electrice noi ce vor fi executate pe arealul zonei studiate să se execute cu preponderență în varianta „subterană” și mai puțin în varianta „aeriană”;

- toate porțiunile de rețele care cad sub ecartamentul străzilor vor fi protejate în țevi din PVC sau din oțel, depășind chiar limitele externe ale trotuarelor adiacente străzii respective;

- la intersecția rețelelor electrice subterane cu alte tipuri de rețele vor fi respectate normele de distanță și de protecție impuse de normativele și standardele în vigoare.

Utilizarea amplasamentului propus se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea operatorului cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură, nu se vor executa săpături în zona propusă.

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- În zonele de protecție ale LEA/LES nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice, iar daunele provocate consumatorilor



ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Soluția propusă prevede informativ/orientativ posturi de transformare, racordate la rețeaua de medie tensiune existentă în zona. Pentru faza ulterioară documentației de urbanism se va stabili necesarul de energie electrică iar în urma acestui calcul se va stabili concret numărul și capacitatea necesara a echipamentelor.

## **ILUMINATUL PUBLIC**

Sistemul de iluminat public stradal nou-proiectat se va realiza prin amplasarea de stâlpi de iluminat echipați cu corpuri de iluminat performanțe care asigură nivelul de iluminat corespunzător zonelor în care au fost montate cu un consum de energie electrică redus.

Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat de exterior, montate pe stâlpi electrici din metal amplasați de-a lungul străzilor, comanda aprinderii și stingerii va fi realizată de la un „punct de aprindere” cu comandă automată prin ceas programator.

Se vor folosi stâlpi metalici montați cu flanșe în fundație de beton tip pastilă. Fiecare stâlp va fi echipat cu cutie pentru conexiuni electrice montată în interiorul stâlpului, în care se pot introduce 3 cabluri de secțiune maximă 16 mmp. Fiecare cutie de conexiuni a fost echipată cu o siguranță fuzibilă modulară cu  $I_n=4A$  pentru circuitul corpului de iluminat montat pe stâlpi. Pentru a împiedica accesul persoanelor neautorizate, cutia de conexiuni a fost prevăzută cu yala.

Corpurile de iluminat vor fi echipate cu lămpi cu descărcări în vapori de sodiu de înaltă presiune care asigură un flux luminos foarte bun cu un consum de energie electrică redus. Factorul de putere pentru aceste corpuri de iluminat este 0,92.

Alimentarea cu energie electrică a stâlpilor de iluminat s-a făcut cu cabluri tip armat CyAby pozate îngropat în șanț pe pat de nisip. Șanțul urmează pe cât posibil traseul stâlpilor de iluminat ținând cont de elementele arhitecturale și de rețelele de utilități. Intersecția traseelor de cablu cu străzile întâlnite s-a realizat prin subtraversări tip foraj. La fiecare capăt al subtraversărilor s-a prevăzută câte un cămin pentru cabluri.

### **□ 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 seara până dimineața. Între anumite ore din noapte stabilite împreună cu beneficiarul intensitatea iluminării scade la 33% din nivelul nominal.

Instalația de iluminat parcări cu panouri fotovoltaice este compusă dintr-un panou fotovoltaic ce încarcă un acumulator cu ajutorul unui regulator. Acumulatorul alimentează cu energie un corp de iluminat. Acest corp de iluminat este echipat cu LED-uri ce asigură o eficiență luminoasă bună cu un consum scăzut de energie.

Întreaga instalație este montată pe un stâlp metalic amplasat conform planului de amplasare. Înălțimea de montaj a corpului de iluminat este 4,5 m deasupra solului.

### **□ Iluminatul public stradal cu panouri fotovoltaice**

Iluminatul stradal se poate realiza și 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 seara până dimineața. Între anumite ore



din noapte stabilite împreună cu beneficiarul intensitatea iluminării scade la 33% din nivelul nominal.

Instalația de iluminat cu panouri fotovoltaice este compusă dintr-un panou fotovoltaic ce încarcă un acumulator cu ajutorul unui regulator. Acumulatorul alimentează cu energie un corp de iluminat. Acest corp de iluminat este echipat cu LED-uri ce asigură o eficiență luminoasă bună cu un consum scăzut de energie.

Întreaga instalație este montată pe un stâlp metalic cu înălțimea de montaj a corpului de iluminat de 45 m deasupra solului.

#### *a. La proiectare*

- toate documentațiile de urbanism (faza PUD, PUZ) precum și documentațiile tehnice de execuție (faza „Studiu de fezabilitate“, „Proiect tehnic“, „Detalii de execuție“) vor conține soluțiile de iluminat stradal (cabluri de alimentare, tip fundații pentru stâlpi, tipul stâlpilor, precum și tipul corpurilor de iluminat);

- este recomandat ca stâlpii de iluminat prevăzuți în documentație să fie din categoria „Stâlpilor de folosință comună“ pentru a permite amplasarea aeriană pe acești stâlpi la înălțimi de peste 6 m a unor cabluri de altă natură (telefonie + internet, cablu TV);

- se va extinde rețeaua existentă de iluminat public, mărindu-se gradul de acoperire a tramei stradale și a altor zone de interes public (parcuri, platforme de parcare de cartier, piețe);

- se recomandă ca în zonele unde vor fi executate obiective a căror înălțime depășește 15 m să se suplimenteze iluminatul public prin implementarea de corpuri de iluminat tip proiector de fațadă, montate pe elementele constructive exterioare ale acestor obiective;

#### *b. La execuție*

- execuția tronsoanelor zonale de iluminat public aferente cartierelor noi este recomandat să se facă concomitent cu realizarea structurii rutiere și a celorlalte tipuri de utilități subterane, pentru a se evita stările de avarii ce pot apărea în cazul unor execuții necoordonate între constructori;

- traseul rețelelor de iluminat public va trebui să fie judicios ales, în așa fel încât să fie respectate distanțele și normele de protejare al celorlalte tipuri de utilități cu care se învecinează

### **Rețeaua de telefonie și internet (fibră optică)**

Infrastructura subterană asociată de comunicații este proiectată să îndeplinească următoarele cerințe:

- să răspundă cerințelor actuale și viitoare referitoare la comunicațiile între sediile administrative ale municipiului Târgoviște și celelalte instituții din subordine, servind în același timp ca suport al dezvoltării altor proiecte care necesită servicii de comunicații, proiecte având ca destinație finală componenta publică, având ca beneficiar direct instituțiile din subordine;

- mediul de transmisie folosit va fi fibra optică, mediu care oferă cele mai mari capacități de transfer dar și cea mai mare durată de viață; tehnologia folosită va consta în microcabluri de fibră optică;

- materialele care compun soluția vor fi echipamente moderne, de ultimă generație, care respectă atât legislația europeană și națională, cât și condițiile de mediu;

- se va urmări ca implementarea unui astfel de proiect să permită flexibilitate din perspectiva schimbării necesităților de comunicații la locațiile vizate, cât și posibilitatea de implementare în sistem a unor noi locații, respectându-se principiul de minimizare a costurilor necesare acestor activități;

Din punct de vedere arhitectural vor fi prevăzute minimum 3 niveluri ierarhice ale rețelei, astfel:

- Nivelul transport (magistrală)



- Nivelul distribuție
- Nivelul acces (bransamente)

Fiecare dintre aceste niveluri va avea o structură, un rol specific și va permite: capacitate mare de comunicație, redundanță, flexibilitate în extinderea rețelei și funcționarea rețelei pe zone, pe măsură ce este implementată sau extinsă.

Se propun următoarele soluții:

- Construirea unei canalizații subterane, în întregime pe domeniul public;
- Construirea unei rețele de interconectare a nodurilor central principale

Rețeaua de distribuție reprezintă următorul nivel al rețelei după magistrală. Magistrala are doar rolul de „backbone“, fără a avea ramificații pentru a ajunge aproape de utilizatorii finali. Acest scop va fi realizat de rețeaua de distribuție. Aceasta are rolul de a acoperi uniform suprafața studiată.

Structura rețelei de distribuție va fi proiectată pentru a asigura redundanța comunicațiilor prin conectarea fiecăruia dintre nodurile de distribuție la două noduri centrale astfel că, în cazul întreruperii din diferite motive a unui traseu, va exista o rută alternativă pentru fluxurile de comunicație între nodurile de distribuție și rețeaua magistrală.

Conectarea abonaților se va realiza direct la fiecare nod local, printr-o rețea de fibră optică sau prin soluții alternative. Aceste rețele de conectare a utilizatorilor finali vor fi realizate de către fiecare operator de telecomunicații în parte și nu fac obiectul acestui studiu. De la nodurile locale și până la abonați providerii de servicii de telecomunicații își vor organiza propria rețea de acces.

Canalizația va fi realizată din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de înaltă densitate, obținută prin polimerizarea etilenei, având o structură moleculară foarte cristalină, 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 ușurință 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 m și va fi executată parțial prin săpare (decopertare trotuare, spații verzi apoi executarea șanțului), parțial prin forare orizontală dirijată (intersecții de străzi, piețe, zone în care săpătura deschisă nu este permisă).

#### Rețele de telefonie - fibră optică

Cablurile de telefonie și fibră optică se vor monta în canale tehnice special amenajate.

##### *Fibră optică*

Infrastructura subterană asociată de comunicații va fi proiectată să îndeplinească următoarele cerințe:

- să răspundă cerințelor actuale și viitoare referitoare la comunicațiile între sediile administrative ale municipiului Târgoviște și celelalte instituții din subordine, servind în același timp ca suport al dezvoltării altor proiecte care necesită servicii de comunicații, proiecte având ca destinație finală componenta publică, având ca beneficiar direct instituțiile din subordine;
- mediul de transmisie folosit va fi fibră optică, mediu care oferă cele mai mari capacități de transfer dar și cea mai mare durată de viață; tehnologia folosită va consta în microcabluri de fibră optică;
- materialele care compun soluția vor fi echipamente moderne, de ultimă generație, care respectă atât legislația europeană și națională, cât și condițiile de mediu;
- se va urmări ca implementarea unui astfel de proiect să permită flexibilitate din perspectiva schimbării necesităților de comunicații la locațiile vizate, cât și posibilitatea de implementare în sistem a unor noi locații, respectându-se principiul de minimizare a



costurilor necesare acestor activități;

Din punct de vedere arhitectural vor fi prevăzute minimum 3 niveluri ierarhice ale rețelei, astfel:

- Nivelul transport (magistrală)
- Nivelul distribuție
- Nivelul acces (bransamente)

Fiecare dintre aceste niveluri va avea o structură, un rol specific și va permite: capacitate mare de comunicație, redundanță, flexibilitate în extinderea rețelei și funcționarea rețelei pe zone, pe măsură ce este implementată sau extinsă.

Se propun următoarele soluții:

- Construirea unei canalizații subterane, în întregime pe domeniul public;
- Construirea unei rețele de interconectare a nodurilor central principale

Rețeaua de distribuție reprezintă următorul nivel al rețelei după magistrală. Magistrala are doar rolul de „backbone“, fără a avea ramificații pentru a ajunge aproape de utilizatorii finali. Acest scop va fi realizat de rețeaua de distribuție. Aceasta are rolul de a acoperi uniform suprafața studiată.

Structura rețelei de distribuție va fi proiectată pentru a asigura redundanța comunicațiilor prin conectarea fiecăruia dintre nodurile de distribuție la două noduri centrale astfel că, în cazul întreruperii din diferite motive a unui traseu, va exista o rută alternativă pentru fluxurile de comunicație între nodurile de distribuție și rețeaua magistrală.

Conectarea abonaților se va realiza direct la fiecare nod local, printr-o rețea de fibră optică sau prin soluții alternative. Aceste rețele de conectare a utilizatorilor finali vor fi realizate de către fiecare operator de telecomunicații în parte și nu fac obiectul acestui studiu. De la nodurile locale și până la abonați providerii de servicii de telecomunicații își vor organiza propria rețea de acces.

Canalizația va fi realizată din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de înaltă densitate, obținută prin polimerizarea etilenei, având o structură moleculară foarte cristalină, 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 ușurință 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 m și va fi executată parțial prin săpare (decopertare trotuare, spații verzi apoi executarea șanțului), parțial prin forare orizontală dirijată (intersecții de străzi, piețe, zone în care săpătura deschisă nu este permisă). Monotuburile PEID vor respecta următorii parametri: SDR11, PE80, diam. 40 mm și 50 mm și vor fi echipate cu monoduct-uri de 10 mm pentru instalarea cablurilor de fibră optică prin procedeul de suflare cu aer comprimat (micro-blow). Acestea trebuie să satisfacă toate cerințele privind rezistența la presiunea necesară pentru înfilarea cablurilor prin suflare, rezultate din practică, respectiv presiuni de min. 12 bar.

Monotuburile PEID vor fi echipate cu microduct-uri PEID de diametre exterioare cuprinse între 5-10 mm, suprafața interioară striată (nervuri interne cu secțiune trapezoidală) pentru un coeficient de frecare scăzut.

### **Potențialul existent pentru utilizarea energiei alternative**

Pentru toate clădirile trebuie studiată și soluția preparării apei calde menajere utilizând energia solară prin intermediul panourilor solare înglobate în/montate pe acoperișul clădirilor sau pe terase în concordanță cu adoptarea unei orientări și unui unghi favorabile captării cu maximum de eficiență a energiei solare. Aceste posibilități sunt favorabile având în vedere regimul redus de înălțime pentru clădirile individuale.

Punerea în practică a unei strategii energetice pentru valorificarea potențialului



surselor regenerabile de energie (SRE) se înscrie în coordonatele dezvoltării energetice a României pe termen mediu și lung și oferă cadrul adecvat pentru adoptarea unor decizii referitoare la alternativele energetice și înscrierea în acquis-ul comunitar în domeniu.

Așa cum se menționează în „Studiul privind evaluarea potențialului energetic actual al surselor regenerabile de energie în România (solar, vânt, biomasă, microhidro, geotermie), identificarea celor mai bune locații pentru dezvoltarea investițiilor în producerea de energie electrică neconvențională”, obiectivul strategic este ca aportul surselor regenerabile de energie în țările membre al UE să fie de 12% în consumul total de resurse primare. HG 443/2003 (modificată prin HG 958/2005) stabilește pentru România că ponderea energiei electrice din SRE în consumul național brut de energie electrică urmează să ajungă la 33% până în anul 2010. În prezent, în România, procentul de folosire a energiei verzi ajunge la 29%.

### 3.8. 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 preselectate 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 supratereștrane 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 branșamentului/racordului se va corela corespunzător cu traseele celorlalte branșamente/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.



## 4. CONCLUZII

### 4.1. STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANĂ

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip PUZ 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 terenurilor reglementate în tendințele de dezvoltare a zonei (rezervate realizării de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț în cadrul unui demers mai amplu refuncționalizare demarat odată cu desființarea unității militare din zona Gării Târgoviște), contribuind prin urmare la unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

Prin prezenta documentație se propune în zona bulevardului Regele Ferdinand din Municipiul Târgoviște amplasarea unor clădiri care au rolul de a dezvolta noi funcțiuni de interes general (de exemplu construcții administrative, construcții financiar-bancare, construcții prestări servicii, sedii ale unor companii, construcții de învățământ, de cultură, de sănătate, comerciale, turistice), în cadrul imobilelor cu numerele cadastrale 83577 și 81346. În plus, se propune înființarea unei zone de recreere – piațetă publică urbană cu rol de spațiu de socializare în cadrul imobilului cu numărul cadastral 85508, precum și crearea unei zone de recreere – piațetă/spațiu verde cu rol de deschidere a spațiului spre zona CF sau zonă de parcare (conform Studiului de Fundamentare nr. 15-SF-01 / 2020 - „Spații parcare și amenajări conexe DJ720 E în zona UM Gară” întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L. în 2020) în cadrul imobilului cu numărul cadastral 82616.

### 4.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Situate într-o zonă aflată în plin proces de transformare prin schimbarea funcțiunii unei bune părți din fosta unitate militară din zona Gării Târgoviște din zonă cu destinație specială în zonă pentru obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț, parcelele reglementate joacă un rol important în conturarea unui posibil nou pol administrativ al orașului în zonă și în completarea cu zone de recreere cu rol de socializare, respectiv deschidere a spațiului către obiective care merită o mai bună punere în valoare (zona dinspre Bulevardul Regele Ferdinand a căii ferate care, fiind parte integrantă a unui alt reper semnificativ pentru oraș – Gara Târgoviște, importantă „poartă” de intrare, dar și obiectiv cu bogată rezonanță istorică –, ar putea beneficia de o schimbare de înfățișare și de o refuncționalizare care s-o facă atractivă din punct de vedere turistic și rentabilă din punct de vedere economic).

### 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 administrativ/cultural/de învățământ//financiar-bancar/de servicii/comercial/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 parcelelor care fac obiectul prezentelor reglementări (spațiu verde neamenajat/teren viran rezultat în urma operațiunilor de demolare).

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 imobilelor propuse, precum și posibilitatea oferită locuitorilor din împrejurimi de a petrece timpul liber într-un spațiu recreativ și modern.
- **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, noile obiective vor 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 Gării Târgoviște și a Bulevardului Regele Carol I.

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

#### 4.4. 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, împrejmui, 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 (totem reclame, panouri etc.)
- măsuri de protecție a mediului.



Șef proiect,  
**ING. CIOFLEC SILVIU**

Proiectat,  
**Urb. Peisag. Luparu Lavinia Elena**