

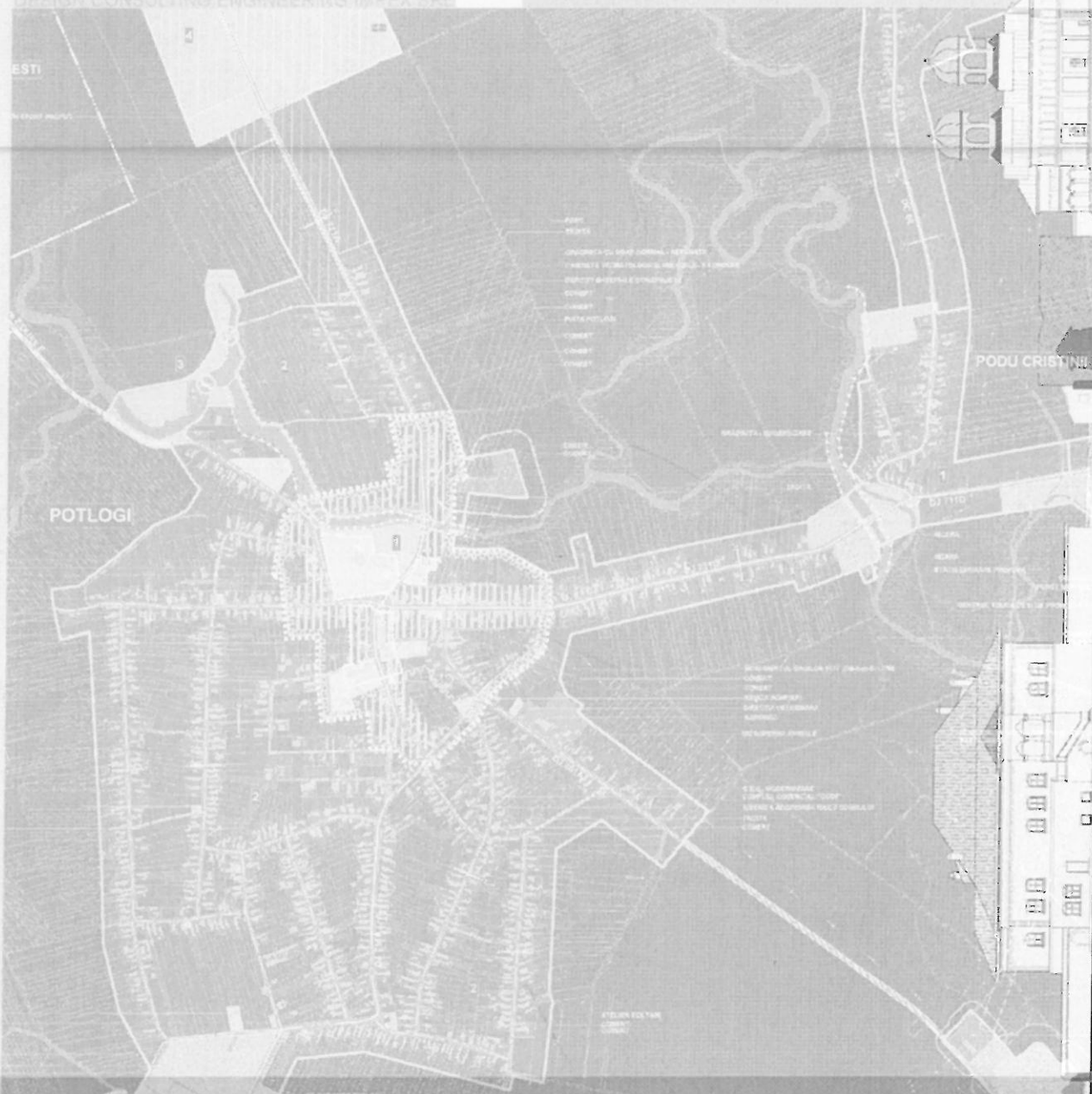


Synergetics Corporation
SRL

westrom
DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX SRL

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.2009.1

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.2011

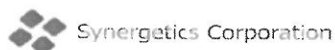


RESTAURAREA SI VALORIFICAREA DURABILĂ A PATRIMONIULUI CULTURAL
PRECUM SI CREAREA / MODERNIZAREA INFRASTRUCTURILOR CONEXE
DIN ZONA ANSAMBLULUI BRÎNCOVENESC DE LA POTLOGI

FAZA: PUZCP

PLANUL URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUITE
PROTEJATE "A" DE INTERES NATIONAL - POTLOGI

CONTRACT 320 / 137 / 2009



Synergetics Corporation

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.241

S.C. SYNERGETICS CORPORATION SRL

tel / fax: +4021 314 30 50 mobil: +40723165736

e-mail: office@synergetics.ro

R. C. J 40 / 3714 / 29.02.2009 CIF 18134684
014203 București ROMÂNIA, str. Smaranda Brăescu 41,
bloc 11 H, sc. 3, et. 1, ap. 38

Westrom

SIMTEX-OC

ISO 9001 REGISTERED C.241

DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX SRL

ph / fax: +40212508144 mobil: +40744618302

e-mail: office@westrom.ro website: http://www.westrom.ro

R. C. J 40 / 1315 / 1993 CIF RO 3170654
021638 București ROMÂNIA, Șoseaua Pantelimon 92,
bloc 211, sc. 1, ap. 7

FOAIE DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII: **RESTAURAREA ȘI VALORIFICAREA DURABILĂ A PATRIMONIULUI CULTURAL, PRECUM ȘI CREAREA/ MODERNIZAREA INFRASTRUCTURILOR CONEXE, DIN ZONA ANSAMBLULUI BRÂNCOVENESC POTLOGI**

LOCALIZARE: comuna **POTLOGI** județul **DÂMBOVIȚA**

CONTRACT NR. **320 / 137 / 2009**

FAZA : **Planul Urbanistic al Zonei Construite Protejate „A” de interes național - Potlogi (PUZCP)**

ACHIZITOR: **CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA**

PRESTATOR: **ASOCIAȚIA GKSW prin
S.C. SYNERGETICS CORPORATION SRL
J40/3714/29.02.2009 CIF 18134684
București, sector 1, str. Smaranda Brăescu nr. 41,
bloc 11H, sc. 3, et. 1, ap. 38**

PROIECTANT
GENERAL : **S.C. WESTROM DESIGN
CONSULTING ENGINEERING IMPEX S.R.L.
J40/1315/13.01.1993 CIF RO 3170654
București, sector 2, Șos. Pantelimon nr. 92,
bloc 211, sc. 1, et. 3, ap. 7**

DATA : **OCTOMBRIE 2009**

S.C. SYNERGETICS CORPORATION SRL

tel / fax: +4021 314 30 50 mobil: +40723165736

e-mail: office@synergetics.ro

R. C. J 40 / 3714 / 29.02.2009 CIF 18134684
014203 București ROMÂNIA, str. Smaranda Brăescu 41,
bloc 11 H, sc. 3, et. 1, ap. 38

DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX SRL

ph / fax: +40212508144 mobile: +40744618302

e-mail: office@westrom.ro website: http://www.westrom.ro

R. C. J 40 / 1315 / 1993 CIF RO 3170654
021638 Bucuresti, ROMANIA, Soseaua Pantelimon 92,,
bloc 211, sc. 1, ap. 7

LISTA DE SEMNĂTURI

DENUMIREA LUCRĂRII: RESTAURAREA ȘI VALORIFICAREA DURABILĂ A
PATRIMONIULUI CULTURAL, PRECUM ȘI CREAREA/
MODERNIZAREA INFRASTRUCTURILOR CONEXE,
DIN ZONA ANSAMBLULUI BRÂNCOVENESC POTLOGI

OBIECTUL: Plan Urbanistic al Zonei Construite Protejate Potlogi

FAZA: PUZCP

PRESTATOR: ASOCIAȚIA GKS^w prin
S.C. SYNERGETICS CORPORATION SRL

Director: Adrian Dumitru Ilie

PROIECTANT GENERAL : S.C. WESTROM DESIGN

CONSULTING ENGINEERING IMPEX S.R.L.

Director: Arh. Radu Vlad Ghelase

COLECTIV DE ELABORARE:

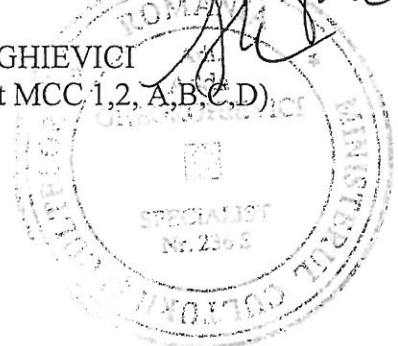
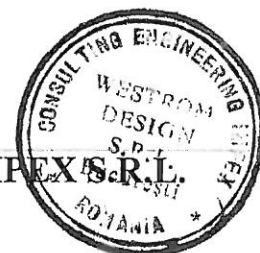
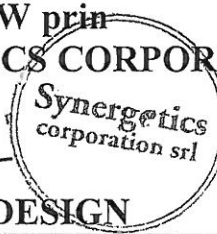
ȘEF PROIECT PUZCP: Arh. Adda GHEORGHIEVICI
(RUR A, B, C, D, E, F6, G5)

Proiectant Urbanism Arh. Adrian Petre IONESCU (RUR D, E)

Proiectant rețele edilitare Ing. Dinu Sorin Zaharescu (RUR F4, G1)

Autor Studiu Istoric Arh. Adda GHEORGHIEVICI
(RUR G5, Specialist MCC 1,2, A,B,C,D)

OCTOMBRIE 2009



S.C. SYNERGETICS CORPORATION SRL

tel / fax: +4021 314 30 50 mobil: +40723165736

e-mail: office@synergetics.ro

R. C. J 40 / 3714 / 29.02.2009 CIF 18134684
014203 București ROMÂNIA, str. Smaranda Brăescu 41,
bloc 11 H, sc. 3, et. 1, ap. 38

DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX SRL

ph / fax: +40212508144 mobile: +40744618302

e-mail: office@westrom.ro website: <http://www.westrom.ro>

R. C. J 40 / 1315 / 1993 CIF RO 3170654
021638 București, ROMANIA, Soseaua Pantelimon 92,,
bloc 211, sc. 1, ap. 7

**RESTAURAREA ȘI VALORIFICAREA DURABILĂ A PATRIMONIULUI CULTURAL,
PRECUM ȘI CREAREA/MODERNIZAREA INFRASTRUCTURILOR CONEXE, DIN ZONA
ANSAMBLULUI BRÂNCOVENESC POTLOGI**

**Plan Urbanistic al Zonei Construite Protejate „A”
de interes național – Potlogi (PUZCP)**

BORDEROUL PIESELOR SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Memoriu general
Memoriul tehnic rețele edilitare
Regulament

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare a zonei construite protejate în interiorul comunei scara 1:10.000
2. Plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților scara 1: 2.000
3. Plan reglementări urbanistice scara 1: 2.000
4. Plan circulație – propus scara 1: 2.000
- 4.1. Plan circulație – propus scara 1 : 1000
5. Plan preordonare rețele edilitare scara 1: 2.000
6. Plan conținând obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor scara 1: 2.000

C. STUDIU ISTORIC ZONAL

PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. Memoriu general și Anexe

B. Piese desenate

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Titlul lucrării : PLAN URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE „A” DE INTERES NAȚIONAL, SITUATĂ ÎN CENTRUL COMUNEI POTLOGI
- Beneficiar : CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
- Proiectant general : S.C. WESTROM DESIGN CONSULTING ENGINEERING IMPEX S.R.L. – București, Sector 2, Șoseaua Pantelimon nr. 92
- Data elaborării : octombrie 2009

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

În conformitate cu Legea 350/2001 modificată și completată prin Legea 289/2006 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin Legea 242/2009, precum și în conformitate cu Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003, pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținut cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate Planul Urbanistic pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), prezenta documentație se întocmește pe baza conținutului cadru și a metodologiei cuprinse în această reglementare tehnică pentru zone construite protejate, înglobatoare de monumente, ansambluri și situri, în conformitate cu prevederile Legii nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate și cu Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare.

Planul director și de reglementare operațională care propune elaborarea de planuri urbanistice pentru zone construite protejate este PUG – planul urbanistic general care se actualizează la 5 - 10 ani (cu excepția cazurilor când intervin elemente care justifică actualizarea documentației) și constituie **baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare ale localităților.**

În cazul Potlogi, PUG - ul pentru comuna Potlogi a fost actualizat în august 2009. În acesta se prevede necesitatea elaborării documentației de urbanism pentru zona construită protejată „A”, de interes național având ca monument major, Ansamblul curților brâncovenești situat în zona centrală a satului și al comunei Potlogi, precum și celelalte monumente istorice și situri arheologice clasate în LMI 2004, existente în teritoriul delimitat prin Studiul Istoric General și PUG – 2009, ca zonă construită protejată .

În conformitate cu TEMA - PROGRAM întocmită de beneficiar – Consiliul Județean Dâmbovița, **Scopul** întocmirii acestei documentației de urbanism și a reglementării

afere este *instituirea zonelor protejate și va cuprinde măsuri necesare de protecție și de conservare a valorilor de patrimoniu cultural național din respectivele zone*, așa cum se prevede în art. 5 alin (3) din Legea nr. 5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate.

După aprobare, **planul urbanistic pentru zona construită protejată (PUZCP) și regulamentul aferent sunt opozabile în justiție**. PUZCP reprezintă o documentație urbanistică care furnizează regulile și procedurile de instituire, protecție și gestionare a zonelor protejate de importanță națională și de importanță locală.

Obiectivele principale ale planului urbanistic pentru zona construită protejată sunt:

- evidențierea rolului de catalizator al zonei respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația sa istorică.

Documentația PUZCP și regulamentul local vor avea în vedere:

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei luate în considerare, raportate la dezvoltarea localității în ansamblul său;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul zonei respective,
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe aria respectivă.

Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZCP se va face, după aprobarea documentației, în funcție de posibilități, din fondurile prevăzute din bugetele unităților teritoriale administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV NORMATIV

În planul urbanistic general reactualizat, PUG 2009, al comunei Potlogi, Aviz Unic nr. 02/05.08.2009, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr. 127 din 28.08.2009, s-a procedat la delimitarea primară a zonei construite protejate (evidențiată ca unitate de referință inclusă în zona centrală a satului de reședință al comunei Potlogi).

Pentru „autorizarea construcțiilor zonele protejate istoric și în zonele de protecție ale monumentelor istorice, în cap. 4. Concluzii- măsuri în continuare, punctul 4.6. alin. 4 al PUG-2009, a se prevede obligația elaborării unor PUZ-uri pentru astfel de zone.

Elaborarea Planului Urbanistic al Zonei Construite Protejate din zona centrală a satului de reședință al comunei Potlogi, delimitată prin Studiul Istoric General aferent PUG-2009 s-a stabilit ca urmare a acestor prevederi.

Zonele de protecție ale fiecărui monument inclus în zona construită protejată instituită ca atare, se înglobează în aceasta.

Elementele construite protejate de legislația română ca monumente istorice pentru satul de reședință al comunei Potlogi, sunt:

- monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice LMI – 2004, ca valori de patrimoniu cultural de interes național: ansamblul de la poziția **1017** DB-II-a-A-17654 Curtea Brâncovenească cu toate componentele sale înscrise la pozițiile **1018** DB-II-m-A-117654 .01, **1019** DB-II-m-17654 .02, **1020** DB-II-m-17654 .03, **1021** DB-II-m-17654 .04, **1022** DB-II-m-17654 .05, **1023** DB-II-m-17654 .06, **1024** DB-II-m-17654 .07, **1025** DB-II-m-17654 .08, **1026** DB-II-m-17654 .09 (acesta din urmă însemnând fostul eleșteu artificial al Curții Brâncovenești);
- Monumentul Eroilor din războiul de la 1877, poziția **1170** DB-III-m-B-17784;
- siturile de interes arheologic prioritar, la pozițiile **349** DB-I-s-B-17113, Situl arheologic de la Potlogi, **350** DB -I-m-B-17113.01, Așezare sec. IV – VI p.Chr. Epoca Daco-Romană, **351** DB -I-m-B-17113.02, Așezare sec. II – III p.Chr. Epoca Romană, **352** DB -I-s-B-17114, Așezare sec. IV p.Chr. Epoca Daco-Romană.

Zona de protecție a fiecărui monument clasat, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, trebuie să asigure percepția nealterată a acestuia. Pentru fiecare zonă de protecție a respectivelor monumente, propusă prin SIG și PUG – 2009, în teritoriul care face obiectul PUZCP, se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- ◆ păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură (ex. Zona pâ râului Tudorel situat acum pe locul eleșteului artificial branconenesc, construcțiile hibride de depozitare și industrie locală din zona de protecție monumentului de valoare națională etc);
- ◆ păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentelor prin aprobarea și supravegherea construirii;
- ◆ păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

Metodologia abordată pentru PUZCP va ține seama de toate disfuncționalitățile actuale subliniate în SIG , PUG-2009 și în Studiul Istoric Zonal pentru acesta, va propune și chiar va impune îmbunătățirea asigurării cu utilități a localității, va condiționa modul de aprobare al construcțiilor noi în zonă, va impune asanarea zonei de toate elementele străine, dăunătoare cadrului istorico-arhitectural și natural al zonei.

Complexitatea aspectelor legate de punerea în valoare a Curții Brâncovenești va fi abordată în cadrul PUZCP astfel încât să asigure cele mai importate reglementări în favoarea dezvoltării durabile a localității, să conducă la diversificarea activităților și

ocupării forței de muncă prin introducerea de noi funcțiuni compatibile cu monumentele protejate, funcțiuni culturale, turistice, din domeniul serviciilor.

Prin instituirea zonei protejate din teritoriul administrativ al comunei Potlogi, construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calitate (istorice) a căror protejare trebuie să reprezinte interes public.

Fiind generată de monumente istorice clasate în grupa A (monumente istorice de valoare națională), zona protejată va fi propusă **de interes național**, și instituită astfel după aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local, în baza documentației de urbanism PUZCP.

Documentația pentru zona construită protejată poate determina, anterior proiectelor operaționale, o serie de alte proiecte și documentații pre-operaționale (de pre-fezabilitate, financiare, de dezvoltare turistică și culturală, de marketing etc).

Prin PUZCP se vor propune și alte funcțiuni în cadrul acestora care să constituie o infrastructură pentru primirea și servirea turiștilor, în zona protejată, în relație cât mai corectă cu monumentul istoric major al zonei construite protejate, amenajarea unor parcaje pentru viitatori.

Situarea zonei construite protejate chiar în centrul localității va însemna un bun stimulent pentru reabilitarea și îmbunătățirea vieții întregii comunități locale, creind premise și pentru începutul unei circulații turistice.

Cadrul legislativ normativ

Documentația de urbanism pentru zona construită protejată se întocmește având la bază Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZCP) aprobată cu Ordinul MTCT nr. 562/20 octombrie 2003. Se are în vedere Cadrul normativ specificat în aceasta, precum și actele normative legale apărute ulterior.

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor nominalizate ca zone construite protejate, prevăzute în reglementarea sus menționată se iau în considerare:

- Codul civil
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național-Secțiunea a III-a zone protejate
- Legea nr. 350/2001, modificată și completată prin Legea nr. 289/2006 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001, cu modificările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea Guvernului nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate

2.2. STUDIUL ISTORIC GENERAL PENTRU PUG COMUNA POTLOGI (SIG)

A fost întocmit de către S.C. „DOCT” SRL – Târgoviște – proiectant de specialitate, Proiect nr. 25/2007, iar proiectantul general al Planului Urbanistic General și Regulament Local –Comuna Potlogi – Actualizare 2009, proiect nr. 059/2009 este S.C. BLOOM ROMÂNIA SRL Târgoviște.

Prin acest studiu au fost stabilite evenimentele, faptele și urmările acestora care au condus la configurarea comunei Potlogi și a satelor care o compun, a zonelor acestora și a construcțiilor care alcătuiesc așezarea.

Studiul Istoric General (SIG) a fost documentația de specialitate care a constituit baza științifică pentru definitivarea PUG -2009, din acesta decurgând tipul și natura valorilor care trebuie protejate: monumente istorice, zone construite protejate, în ordinea importanței acestora.

Prin SIG s-a propus delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice (ZPMI), a zonelor protejate construite (ZPC), a zonelor protejate construite de interes național (ZPCIN), din toate satele componente ale comunei Potlogi precum și de pe întregul teritoriu al comunei Potlogi.

În SIG s-a stabilit delimitarea zonei protejate construite de interes național din zona centrală a satului Potlogi, cea mai importantă așezare a comunei Potlogi și sediul primăriei acesteia, precum și necesitatea elaborării unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic al Zonei Construite Protejate (PUZCP) pentru teritoriul astfel delimitat pentru care se instituie protecția.

Studiul Istoric General aferent PUG - 2009 – comuna Potlogi, a fost întocmit în conformitate cu prevederile Anexelor 1 și 2 din Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZCP) aprobată cu Ordinul MTCT nr. 562/20 octombrie 2003.

Acest studiu, aflat la beneficiar, proprietate intelectuală a acestuia, a fost una din principalele documentații care au stat la baza întocmirii prezentei documentații de urbanism, împreună cu PUG+RLU – Actualizare 2009 pentru comuna Potlogi.

Mai jos se prezintă un extras din PUG – 2009 privind evoluția istorică a satului Potlogi.

„Sursa datelor monografice : Dictionarul Istoric al Judetului Dambovita, autori: Dr. Nicolae Stoicescu, Dr. Mihai Oproiu

Satul POTLOGI

In apropierea Palatului Brancovenesc au fost descoperite fragmente ceramice getodacice (sec. II î.e.n - I e.n.) si urmele unor asezari de tip Santana de Mures (sec. IV e.n.).

A devenit celebru prin resedinta domneasca, construita aici de Constantin Brancoveanu. La 6.II.1580 cunoastem primul proprietar, in persoana lui Dragomir fost mare vornic, care cumpara funii de ocina de la diversi mosneni.

La 1689 domnitorul Constantin Brancoveanu devine stapan in sat, cumparand partea postelnicului Dima, care avea si o casa in care domnul a locuit inainte de construirea curtii boieresti ; chiar inainte de realizarea curtii Brancovenesti, importanta satului a crescut, el fiind unul din locurile preferate ale voievodului.

Dupa moartea voievodului (ucis de turci in 1714) mosiile au ramas pe seama domniei.

La 22 XII 1742 stapan a devenit Constantin Brancoveanu stolnicul, nepotul fostului domn, care si-a hotarnicit mosia ce se invecina in acea vreme cu mosiile Boteni, Stupineni, Bosari sau Oreasca, Odobesti, Baleana si Dragaesti.

In 1864 au fost improprietariți pe mosia « Epitropia casei Zoe Brancoveanu », 402 locuitori care au primit 2928 pogoane, iar alti 52 locuitori au primit doar locuri de casa. Cei mai multi locuitori erau mijlocasi - 253, iar 107 erau palmasi.

In sec. XVIII in Potlogi era un vestit targ saptamanal, care functiona in 1776 in fiecare luni. In timpul domniei lui I. Caragea s-a hotarat ca « vinerea se face la Targul de Afara ot Targoviste si duminica la Potlogi, de unde cu apropiere este ».

La 1853 Potlogi era targ, avand o starostie cu 67 patentari, din care 13 cojocari cu pravalii, 8 boiangii, 6 cizmari, 5 mamulari, 5 pescari.

La 1838 existau 42 de mestesugari : 13 cojocari, 10 bogasieri, 7 boiangii, 3 fierari, doi croitori etc. Dupa 1838, targul a devenit deosebit de atractiv, fiind infiintat de Iorgu Bibescu.

La sfarsitul sec. XIX, Potlogi se compunea din doua sate : P. Rurali, alcatuit din catunele Vlasceni si P.R. avand 2482 locuitori si P. Urbani cu 309 locuitori asezati pe ulitele Valea Cojocarul, Visterescul si Macelarul si care se ocupau cu comertul si industria.

La 1838, Potlogi avea 429 familii cu 1614 locuitori (sat foarte mare) ; 1911 - 766 familii ; 1975 - 1140 gospodarii.

Scoala a luat fiinta in 1843, dar la 1871 localul era darapanat. In 1874 exista in targul Potlogi o scoala de fete, iar in 1877 in Potlogii Rurali veneau la scoala toti copiii din P. Urbani.

La sfarsitul sec.XIX exista o scoala mica, unde invatau 25 elevi ; dupa primul razboi mondial, functionau doua scoli, una de baieti si alta de fete, avand 7 posturi de invatator.

In 1930 stiau carte 50,1 % din locuitori.

***Palatul de la Potlogi** a fost construit de Constantin Brancoveanu in 1698, pentru fiul sau Constantin, dar dupa moartea domnului, palatul a cazut in paragina ; complexul de cladiri a fost restaurat, in mai multe etape, in sec XX.*

PLAN URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE „A” DE INTERES NAȚIONAL
SITUATĂ ÎN CENTRUL COMUNEI POTLOGI – JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Curtea, de forma rectangulara, este marginita spre N de un parau si inchisa pe 3 laturi cu un zid de incinta, daramat, partial, in 1907, de arendasul mosiei ; palatul se afla in zona centrala a incintei ; sapaturile in incinta au descoperit fundatiile altor constructii anterioare.

In apropierea palatului se afla biserica, construita de Constantin Brancoveanu in 1683.

Caminul Cultural « Constantin Brancoveanu » a fost constituit si afiliat la Fundatia culturala in decembrie 1938.

Potlogi este o asezare cu strazile « la linie », de tip adunat, cu numeroase case de targoveti, cu bolta, pravalii, case cu etaj. Se mai pastreaza si case de embaticari, joase, cu un nivel, lipite intre ele, cu toata gospodaria in spatele casei si, de asemenea locuinte vechi romanesti, cu prispa deschisa si cu stalpi ornamentati cu sculptura adanca amintind de stalpii gorjenesti sau maramureseni. Acestia sunt ornamentati in mod traditional cu funia, dintele de lup si motive dispuse dupa principiul alternantei. Amintim si constructiile vechi de oameni instariti cu balcoane si logii frumos ornamentate.

Dintre constructiile anexe retinem patulul locuinta, constructie specifica pentru zona de campie damboviteana (situat deasupra unor bucatarii de vara, uneori locuite), patulul cu pivnita, patulul cu grajd, alaturi de patulul cu foisor, cu un mic antreu in partea superioara.

Dintre mestesuguri retinem olaritul, azi disparut, caramidaritul, impletitul de rachita, fieraritul (cu incursiuni in foneria populara si cu realizari remarcabile in ce priveste inovatian practicarea mestesugului) si brutaritul, numerosi localnici lucrând si pentru alte localitati”.

2.3. DEFINIREA / DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE

Prin elaborarea și aprobarea PUG - 2009, precum și a SIG aferent, s-a făcut o primă propunere de delimitare a zonei de protecție și a regulilor din interiorul acesteia pentru Ansamblul brâncovenesc din Potlogi, clasat ca monument de interes național și un reper pentru istoria arhitecturii românești. Până la acest proiect, ansamblul nu a beneficiat de o documentație de urbanism specială pentru reglementarea necesară din punct de vedere legal.

De asemeni, s-au instituit zonele de protecție și regulile din interiorul acestora pentru celelalte monumente istorice și situri arheologice clasate din intravilanul satului Potlogi, cu excepția poziției 1027 DB – II-m-B Casa Constantin Ene, de pe strada Olteni, azi dispărută. Amplasamentul acesteia nu a fost inclus nici în delimitarea zonei construite protejate stabilită în SIG, probabil din aceleași motive.

Zona vechiului târg permanent situată pe cca 400 metri lungime din strada Morii și pe cca 100 metri din strada Cârpenișului (cele două fragmente de străzi comerciale vechi, ansamblu constituit începând din mijlocul secolului al XVII-lea), deși nu include alte monumente istorice clasate, cu excepția Monumentului eroilor din Războiul de la 1877 – DB-III-m-B-17784 - situat pe strada Morii, a fost inclusă și delimitată în SIG pentru a intra în ZPCIN datorită manifestării în această arie a criteriilor de definire istorice, urbanistice, funcționale, valoarea ambientală și cea de vizibilitate.

Definirea/ delimitarea zonei construite protejate de interes național din satul Potlogi s-a propus în SIG , respectiv s-a preluat în PUG-2009, potrivit prevederilor din Anexa 1 conținută în Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de

PLAN URBANISTIC AL ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE „A” DE INTERES NAȚIONAL
SITUATĂ ÎN CENTRUL COMUNEI POTLOGI – JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

urbanism pentru zonele construite protejate (PUZCP) aprobată cu Ordinul MTCT nr. 562/20 octombrie 2003, cap. 2.3. definită în art. 16 din Legea nr. 5/2000 .

Prin documentațiile aprobate menționate mai sus, s-a instituit statutul zonei construite protejate din satul Potlogi (ZPC) ca fiind de interes național (ZPCIN), determinat de monumentele istorice majore, clasate în LMI 2004 ca fiind de interes național, respectiv în grupa valorică „A”, inclusiv zona lor de protecție aferentă.

În această zonă au fost înglobate și monumente istorice și situri arheologice a căror zonă de protecție a fost delimitată în SIG și PUG - 2009, uneori suprapunându-se cu teritoriul monumentelor clasate în grupa „A”, (criteriile cuprinse în alin.1,2 și 3 din art. 16 și art. 18 alin 1, din actul normativ menționat), dar și monumente istorice de interes local precum și spațiile fără monumente clasate în care se manifestă criteriile de definire menționate precum ansamblul urban istoric constuit, format de ulițele și târgulul permanent al Potlogilor. Definițiile și delimitările respective sunt prezentate în piesele scrise și desenate ale documentațiilor SIG și PUG – 2009, iar în PUZCPIN se mențin.

Suprafața de manifestare a criteriilor istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate ale zonei construite protejate de interes național (ZPCIN) se prezintă în capitolul IV Definierea și delimitarea zonelor construite protejate, subcapitolele IV.3. planșele 4-5 și capitolul IV. 4, ale Studiului Istoric General.

Documentația de urbanism pentru Planul Urbanistic al Zonei Construite Protejate de Interes Național (PUZCPIN) prezentată în continuare, s-a elaborat cu respectarea prevederilor acestor documentații, completată cu detalieri și redefiniri ale subzonelor istorice de referință, potrivit conținutului cadru din „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZCP)” aprobată cu Ordinul MTCT nr. 562/20 octombrie 2003, cap.4.

De asemeni, aceasta corespunde obiectivelor principale avute în vedere de beneficiar în Tema program a beneficiarului, ca bază a elaborării documentației de urbanism.

Suprafața învăluitoare a monumentelor și ariilor stabilite prin SIG respectiv PUG-2009 a fi incluse în ZPCIN, este situată în zona centrală a satului Potlogi - reședință a comunei și are cca. 34 ha. Aceasta reprezintă cca 11 % din intravilanul actual de 317,30 ha al satului Potlogi, și cca. 89 % din zona centrală a satului reședință a comunei Potlogi, stabilită prin PUG (suprafața zonei centrale propusă în PUG-2009 este de cca. 38 ha).

Ariile precizate mai sus au fost stabilite pe baza ridicărilor topografice și a delimitărilor respectivelor zone, ilustrate în planșa 3A Reglementări urbanistice din PUG-2009. S-a ținut cont și de bilanțurile teritoriale din PUG-2009 privind situația existentă și propusă.

Cu această ocazie s-a constatat că suprafața întregii zone protejate construite de interes național a fost eronat apreciată în SIG a fi ce „cca. 10,00 ha”. Păstrând delimitarea acestei zone dată în planșa 3A Reglementări urbanistice din PUG-2009, la măsurătorile făcute pentru PUZCPIN s-a constatat că în realitate are 34,00 ha.

2.4. STUDIUL ISORIC ZONAL (SIZ)

Studiul istoric zonal este elaborat ca urmare prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) al satelor comunei Potlogi și a Regulamentului Local de Urbanism – Actualizare – elaborat în iulie 2009, proiectant general s.c. Blom România s.r.l. – Târgoviște și pentru care s-a emis Acordul Unic nr. 02/05.08.2009, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr. 127 din 28.08.2009

Studiul istoric zonal se referă la Zona Protejată Construită de Interes Național (ZPCIN), având ca obiect principal de protecție **Ansamblul Curții Brâncovenesti Potlogi**, zonă definită și delimitată în Studiul Istoric General care a fundamentat necesitatea protecției zonale, gradul de protecție și întinderea acesteia, definire și delimitare preluate ca atare în PUZCP și în RLU aferent ZPCIN.

Obiectivul principal al studiului constă în fundamentarea științifică a unora din măsurile cuprinse în capitolul 4.2. **Șansele de relansare economico-socială a localității**, din cadrul PUG, și anume:

- Restaurarea și punerea în valoare a monumentelor istorice importante – Complexul Palatului Brâncovenesc și a celelalte monumente clasate, în aflate în perimetrul definit pentru ZPCIN;
- Stimularea turismului cultural, atragerea unor segmente semnificative de turiști;
- Stimularea investițiilor în turism, alimentație publică și agrement în zonele verzi propuse;
- Valorificarea resurselor naturale locale, a poziției geografice și a sitului natural.

Studiul Istoric Zonal (SIG) este inclus în prezenta documentație în volum separat. Acesta a fost elaborat în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în „Metodologia de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZCP)” aprobată cu Ordinul MTCT nr. 562/20 octombrie 2003, ANEXA 3, precum și cu obiectivele principale urmărite prin întocmirea PUZCP, prevăzute în tema program întocmită de beneficiar.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului
2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare
3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice ș.a.
4. Prezentarea echipei de cercetare pentru studiul istoric al zonei protejate :
5. Prezentarea critică a bibliografiei generale.
 - 5.1. Izvoare documentare
 - 5.2. Surse informative primare
 - 5.3. Surse secundare
6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea.

II. ANALIZA EVOLUȚIEI ȘI CARACTERISTICILOR TERITORIULUI STUDIAT

1. Analiza evoluției teritoriului studiat:
 - a. Istoricul teritoriului studiat în raport cu localitatea Potlogi
 - b. Evoluția structurii etnice, a ocupațiilor populației, a caracterului funcțional

- b.1.** Evoluția structurii etnice și apartenenței religioase a populației
- b.2.** Evoluția ocupațiilor populației; ocupații tradiționale persistente
 - c. Evoluția reglementărilor administrative, edilitare și urbanistice
- c.1.** Evoluția statutului administrativ, funcțional
- c.2.** Evoluția urbanistică a teritoriului administrativ și intravilan
 - d. Evoluția tramei stradale și a parcelarului
 - d.1.** Operațiuni urbanistice importante (parcelări, demolări, trasări de artere de circulație noi, lucrări hidrotehnice, amenajare de suprafețe plantate)
 - d.1.1** Construirea curții domnești, terminată la 1698, în partea de vest a satului Potlogi și, la acea vreme în afara acestuia precum și grădinile italiene și a heleșteului.
 - d.1.2.** Configurarea, la începutul sec. al XVIII-lea, a spațiului de desfășurare a târgului periodic, în fața și la sud de curtea domnească.
 - d.1.3.** Croirea uliței embaticarilor, în aceeași perioadă, cu fronturi continui, aliniate, cu orientare est – vest, prelungind la partea sa de nord, locul târgului periodic.
 - d.1.4.** Configurarea în prima jumătate a secolului al XIX-lea a actualei rețele de străzi din perimetrul central al localității
 - e. Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia
- e.1.** Primul mod de organizare și cel mai întins, se referă la sistemul de organizare a gospodăriilor țărănești obișnuit pentru zona de câmpie, în formă adunată, cu curți mari și un teren agricol în spatele curților (livadă și grădină de zarzavat).
În cadrul acestuia, se identifică două faze distincte: perioada de dezvoltare medievală, cu ulițele și casele așezate organic, cu trasee curbe ce urmăresc cursul apei, sau formele de relief și o a doua etapă, de “alinieră”, care se așează parțial pe teren reconstruit anterior și care prezintă trama rectangulară, cu loturi sensibil egale, specifică împrumutării la reformele agrare din 1864, 1921 – 1928.
O bună parte a caselor din satul Potlogi, inclusiv unele din zona studiată, au fost înnoite în ultima jumătate de veac. Este dominant tipul de case de la începutul anilor '60, pe parter, din cărămidă, cu un mic turnuleț sau cu pridvorul amplasat pe colțul spre stradă al casei pentru a marca intrarea și camerele așezate în lungul curții, sistemul “vagon”.
- e.2.** Al doilea tip de construcții și respectiv de spații, este cel întâlnit în zona târgului permanent, pe fostele ulițe ale embaticarilor. Acestea sunt fronturi compacte de clădiri scunde, pe parter, care adăposteau prăvălii sau ateliere deținute cu chirie.
- e.3.** Al treilea tip este format din nucleul central al satului divizat în două elemente clare: curtea domnească și piața din fața acesteia – acum piața centrală, a “monumentului”, de fapt cea mai importantă răscruce de drumuri a satului.
- f. Concluzii referitoare la evoluția teritoriului studiat
 - f.1.** Ansamblul construit cel mai vechi și cel mai valoros, păstrat, este cel al Curții domnești brâncovenești, din a cărei suprafață inițială a dispărut doar limita de nord, amenajarea peisageră a heleșteului de pe Răstoaca.
Ansamblul, aflat timp îndelungat în stare de ruină, a început să fie în atenția restauratorilor la începutul sec. XX, trecând de atunci prin mai multe etape de consolidare, restaurare și refacere, majoritatea nefinalizate.
 - f.2.** Un al doilea element considerat valoros, de data aceasta ca ansamblu de factură urbană, îl constituie cele două fragmente de străzi comerciale vechi (care făceau parte din târgul permanent), respectiv DJ 711 D pe cca. 400 m spre est de la piața centrală și DJ 401 A, pe o distanță de cca 100 m de la intersecția cu D J 711 D spre sud. Acest ansamblu a fost constituit începând cu prima parte a secolului al

XVIII-lea, dezvoltat pe parcursul secolului al XIX-lea, iar pe parcursul secolului XX a suferit modificări și inserții de clădiri noi.

f.3. Pentru istoricul și evoluția locuirii pe acest teritoriu sunt foarte importante și siturile arheologice aflate în intravilanul satului Potlogi în zona sa centrală, dar și cele parțial în extravilanul satelor comunei, care dovedesc o continuitate de viațuire.

2. Date și evenimente istorice în zona construită protejată „A”, studiată

2.1. Ansamblul curții brâncovenești

Se analizează toate etapele privind construcția, funcționarea ca reședință domnească, distrugerile, instituirea statutului de monument istoric, etapele studiilor și cercetărilor privind ansamblul brâncovenesc, proiectele de restaurare elaborate în a doua jumătate a secolului XX, lucrările de restaurare executate până la data studiului, statutul juridic al monumentului în diferite etape, până la zi.

La data elaborării, Curtea domnească de la Potlogi este în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, pentru Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească” Târgoviște fiind transmis din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Culturii și Cultelor prin HGR nr. 74 din 19 ianuarie 2006, în domeniul public al județului Dâmbovița.

2.1.1. Biserica Sf. Mucenic Dimitrie

2.2. Monumentul Eroilor din Războiul de la 1877.

3. Prezențe arheologice în zona protejată construită de interes național ZPCIN propusă în PUG - 2009, studiată.

3.1. Cercetări arheologice de-a lungul timpului în teritoriul studiat

4. Monumente istorice, valori de patrimoniu cultural de interes național, situri arheologice în teritoriul studiat

Ansamblul curților lui Constantin Brâncoveanu se compune din:

Ob. 1 – Palatul lui Constantin Brâncoveanu

Ob. 2 – Incinta palatului 2a – ziduri de incintă

2b – amenajări exterioare

Ob. 3 – Poarta principală

Ob. 4 – Biserica Sf. Dumitru și Nicolae- *nu face obiectul studiului*

Ob. 5 – Incinta bisericii- *nu face obiectul studiului*

Ob. 6 – Casa Veche

Ob. 7 - Casa slujitorilor

Ob. 8 – Cuhnie

Ob. 9 – Droșcărie

Descriere arhitecturală a obiectelor care compun ansamblul și starea lor fizică actuală:

Siturile arheologice situate pe teritoriul studiat

5. Analiza caracteristicilor țesutului urban

a. Analiza tramei stradale: vechime, caracteristici

b. Analiza parcellarului, a legăturilor dintre acestea (lungimea aliniamentelor, mod de ocupare a parcelelor, retrageri față de aliniament, accese în clădiri).

c. Analiza fondului construit.

c.1. Tipul de construire specific pentru organizarea așezării pe terenurile aparținând locuitorilor cu ocupația principală agricultura, ale căror case sunt amplasate în curți mari și un minim teren agricol în spatele curților (livadă și grădină de zarzavat). Acest tip de construire ocupă cea mai mare parte a localității, inclusiv o parte din teritoriul studiat.

Ca tip de organizare, acesta are la rândul său două faze distincte:

c.1.1. Faza specifică în perioada de dezvoltare medievală, cu ulițele și casele așezate organic, cu trasee curbe care urmăresc cursul apei, sau formele de relief

c.1.2. Faza de organizare specifică pentru așezarea pe teren neconstruit anterior, cu parcelele aliniate, în general perpendiculare pe trama rectangulară a ulițelor, cu loturi sensibil egale, organizare specifică împroprietărilor la reformele agrare din 1864, 1921-1928

c.2. Al doilea tip de construcții și respectiv de spații, este cel întâlnit în zona târgului permanent (actuala piață agro-alimentară), pe fostele ulițe ale embaticarilor. Acestea sunt așezate în fronturi continui, compacte de clădiri scunde, pe parter, care adăposteau prăvălii sau ateliere ținute cu chirie.

c.3. Al treilea tip de construcții este format în nucleul central al satului, divizat în două zone clare: curtea domnească și piața din fața acesteia – acum piața centrală, „a monumentului”, de fapt cea mai importantă răscruce de drumuri a satului.

d. Analiza caracteristicilor funcționale.

În teritoriul studiat întâlnim toate caracteristicile funcționale principale ale localității:

d.1. Zona ultra centrală a localității este alcătuită din piața centrală, zisă „la monument” și începutul străzilor care pornesc din această principală intersecție de drumuri a Potlogilor. Elementul major al zonei este Ansamblul curții domnești a lui Constantin Brâncoveanu, monument de valoare națională care, în vederea punerii sale în valoare culturală și turistică, a generat PUZCPIN.

Pe aceeași parte a teritoriului studiat se întâlnesc o serie de funcțiuni mixte: de administrație (primăria comunei Potlogi), funcțiuni comerciale, servicii, funcțiuni educaționale și culturale, cel mai important fiind Ansamblul monumental al curților brâncovenești, obiectiv cultural de valoare națională, și de asemeni aici găsim și funcțiunea de locuire.

d.2. Funcțiunea comercială și destinată serviciilor este concentrată în special pe teritoriul aferent str. Morii și prima parte a str. Cârpenișului, teritoriu care include zona comercială istorică majoră a Potlogilor, alcătuită din târgul permanent, ulița embaticarilor, în cadrul căreia se întâlnește în același timp și funcțiunea de locuire, precum și cea culturală, prin prezența unui monument istoric clasat - Monumentul Eroilor din Războiul de la 1877. Zona are de asemeni o alcătuire funcțională mixtă.

d.3. Funcțiunea administrativă , socială , educațională și comercială se desfășoară și în continuarea spre sud a străzii C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A), aici fiind amplasate clădiri cu asemenea funcțiuni (posta, biblioteca, farmacia, școala, sala de sport, cooperativa de consum) iar în perspectivă se propune în această zonă și construirea unei clădiri noi pentru primărie. Tot odată trebuie reținut că terenul acestei zone este sit arheologic clasat, care va trebui cercetat și pus în valoare din punct de vedere cultural.

e. Concluzii referitoare la caracteristicile țesutului urban.

Țesutul urban al zonei studiate s-a constituit prin amplasarea construcțiilor de-a lungul principalelor drumuri comerciale constituite istoric. Acesta poate fi apreciat a fi menținut de peste două secole în teritoriu pe aceleași locații. Alcătuirea sa începând din a doua jumătate a secolului al XIX-lea este aproape neschimbată.

Delimitarea zonei care necesită protecție pentru acest monument, nu trebuie limitată la teritoriul actual al incintei ansamblului brâncovenesc, așa cum apare în planșa din Studiul Istoric General (SIG) aferent PUG – 2009, deoarece nu cuprinde malul opus al pârâului Tudorelul, deși proprietatea curților de la Potlogi se întindea și dincolo de malul nordic – cuprinzând și fostul heleșteu al curții domnești. De asemeni nu s-a cuprins terenul pe care este situată clădirea de locuit adiacentă bisericii Sf. Dumitru și nici terenul de sport existent între incinta curții palatului și biserica Sf. Dumitru, ambele

terenuri necesitând a fi incluse în aria de protejat a ansamblului. Acestea sunt terenuri (parcele) care în sensul legislației actuale privind protecția monumentelor istorice și instituirea zonelor de protecție a acestora, trebuie incluse în zona de protecție pe toată întinderea lor.

III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

1. Definirea zonelor istorice de referință – notă metodică.

2. Definirea și delimitarea subzonelor istorice de referință, în funcție de modul de dezvoltare și de caracteristicile țesutului urban.

Păstrând delimitarea Zonei Protejate Construite de Interes Național determinată de monumentul major al acesteia, ansamblul curțiilor lui Constantin Brâncoveanu, ZPCIN propusă în PUG – 2009 și avizată, precum și propunerile SIG prezentate mai sus ca „tipuri de spații distincte” am considerat necesar a completa aceste definiții și delimitări printr-o mai detaliată studiere a modului de dezvoltare și a caracteristicilor țesutului urban.

Întreaga zonă protejată construită de interes național (ZPCIN) propusă în PUG – 2009, are suprafața totală de cca. 34 ha, suprafața zonei de protecție a ansamblului brâncovenesc: cca 10 ha, iar zona de protejat a acestuia (suprafața incintei) este de cca. 4 ha.

În SIZ se propune ca ZPCIN fie diferențiată după modul de dezvoltare și caracteristicile țesutului urban.

3. Zonele și subzonele istorice de referință din teritoriul studiat

3.a. Subzonele istorice de referință din teritoriul studiat pentru ZPCIN generat de monumentul de interes național Ansamblul curții brâncovenești :

În cadrul subzonei denumite **A1** în SIG, au fost instituite prin SIZ trei subzone:

. **A1.1** - subzona aferentă monumentului major - ansamblul curților brâncovenești, inclusiv latura de est a monumentului cu parcul și amplasamentul pentru servicii turistice propuse, cuprinzând limita nordică a monumentului, inclusiv ambele maluri ale pâ râului Tudorelul, până la drumul de acces la casele sătenilor, paralel cu acesta.

. **A1.2** - subzona care să cuprindă traseul străzii C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A) de la intersecția cu strada Adunați mergând spre sud, pe latura sa estică, cu piața centrală a comunei, (denumită și „la monument”, cu instituții și spații comerciale în continuare de la aceasta spre sud, pe ambele laturi ale străzii până la limitele de fund ale parcelor, incluzând și siturile arheologice de pe ambele laturi ale străzii C-tin Brâncoveanu

. **A.1.3** – subzona predominant comercială determinată de amplasamentul vechiului târg permanent, cu fronturile continui pe strada Morii (DJ 711 D) către est, cu începere din piața centrală a comunei până la intersecția cu strada Trandafirilor și către sud, cu fronturile continui pornind din actuala piață agroalimentară, pe strada Cârpenișului, până la prima schimbare de direcție a acesteia (limitele de proprietate ale parcelor pe laturile de fund constituind limita subzonei istorice de referință); acestea au avut ca mod de dezvoltare alcătuirea ca uliță de târgoveți, istoric constituită, cu parcelar, fronturi și țesut specific.

Subzona **A.2** – rezidențială, definită, conform SIG, ca fiind restul teritoriului cuprins în ZPCIN, va fi menținută conform acestuia.

Subzona **A.3** – de asemeni rezidențială, conform SIG, cuprinzând locuințele mai recente ale sătenilor, amplasate la nord de pâ râul Tudorelul, va avea ca limită sudică a subzonei respective, frontul sudic al limitei de proprietate a parcelor adiacente pe latura de nord drumului de acces est-vest la acestea, situat pe malul de nord al pâ râului.

3.b. Schemă cu evidențierea subzonelor istorice de referință după caracteristicile acestora

4. Definirea tipului de protecție necesar fiecărei subzone, în funcție de caracteristicile acesteia.

Se prezintă în detaliu în SIZ, capitolul V, la punctul 2 a și la punctul 3.

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

1. Identificarea construcțiilor valoroase

1.1. Ansamblul curții domnești brâncovenești, inclusiv zona de amenajare peisageră constituită de fostul heleșteu.

1.2. Ansamblul constituit de fronturile continui ale porțiunii din zona centrală a satului Potlogi a DJ 711D (strada Morii), între intersecția cu DJ 711A și str. Trandafirilor , cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului.

1.3. Fronturile străzii Cărpenișului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la DJ 711D, până la prima schimbare de unghi care sunt alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari.

2. Identificarea amenajărilor valoroase

Singura amenajare de valoare ce a existat la Potlogi a fost cea a grădinilor italiene și a heleșteului ce aparțineau curții brâncovenești. Aceste amenajări ar putea fi reconstituite, după descrieri, prin analogie cu altele similare din epocă

3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

3.1. Perspectivele în lungul celor două accese dinspre nord – DJ 711 A și nord –vest DJ 401A, care permit lecturarea parțială a ansamblului curții brâncovenești, de la distanțe diferite.

3.2. Spațiul vechei ulițe a embaticarilor (str. Morii - DJ 711 A), ce ar trebui să fie degrevat de traficul greu, putând deveni un foarte agreabil pietonal cu funcțiuni comerciale, de servicii și de agrement (vezi spațiul pieței de astăzi).

4. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora

Ansamblul curților brâncovenești este elementul major al ZPCIN care necesită protecție, impunându-se terminarea restaurării ansamblului, inclusiv a amenajărilor peisagere, care să permită punerea în valoare și întreținerea ansamblului pe timp îndelungat printr-o utilizare de tip turism cultural-istoric.

Spațiul și construcțiile aflate în imediata vecinătate a ansamblului brâncovenesc, vor trebui supuse unui proces rapid și susținut de “curățire”(demolarea construcțiilor hibride, a celor neautorizate, a celor provizorii, vor trebui operate restaurări și reabilitări ale fațadelor, interzicerea sau chiar dezafectarea altor construcții “poluante” vizual), pentru a crea un mediu propice dezvoltării durabile ulterioare.

Pentru ca funcția turistică avută în vedere ca propunere, în zona de protecție a monumentului, se vor urmări soluții care să nu genereze impact asupra imaginii monumentului, dar să permită crearea unor mici structuri de primire turiști cu regim de înălțime parter, eventual și mansardă, amenajarea de spații de parcare pentru autoturisme și pentru câteva autocare. Prevederea unor astfel de structuri de primire în incinta monumentului, nu o considerăm oportună și nu va trebui permisă.

Este necesară păstrarea, în limite cât mai apropiate de imaginea inițială, a nucleului central al vechiului târg, pentru care se pot găsi documente posibil de utilizat la operațiuni de restaurare de clădiri sau de restaurare urbană. Fiind o zonă cu multe

caracteristici de parcelare urbană, va ilustra pe viu modul de formare a orașelor în zonele de câmpie, generate de vechile locuri ale schimburilor comerciale .

V. STABILIREA MODULUI DE CONSTRUIRE ÎN TERITORIUL STUDIAT

1. Stabilirea elementelor protejate și a metodelor de protecție a acestora

- Descrierea metodei de selectare a elementelor propuse
- Caracteristici ale elementelor protejate și stabilirea modului de protecție
- Elemente protejate, după tip, grad de protecție, intervenții permise

2. Elemente protejate din perimetrul PUZCP

a. Listare după tip, grad de protecție și intervenții permise:

a.1. Imobile cu titlul de monumente istorice (inclusiv menționarea regimului de protecție special : valori de patrimoniu construit de interes național (VPCIN) :

<i>Denumire monument</i>		<i>Cod LMI - 2004</i>
Curtea Brâncovenească	1698	DB-II-a-A-17654
Ruinele casei vechi cca.	1680	DB-II-m-A-17654.01
Biserica "Sf. Dumitru"	1683	DB-II-m-A-17654.02
Palatul Brâncovenesc	1698	DB-II-m-A-17654.03
Ruine case slujitori	1698	DB-II-m-A-17654.04
Ruine cuhnie	1698	DB-II-m-A-17654.05
Ruine droșcărie	1698	DB-II-m-A-17654.06
Corp de intrare cu camere de gardă	1698	DB-II-m-A-17654.07
Zid de incintă	1698	DB-II-m-A-17654.08
Fostul heleșteu artificial	1698	DB-II-m-A-17654.09

a.2. Imobile protejate prin apartenența la zone de protecție ale monumentelor istorice: monumente istorice clasate în grupa B (monumente , ansambluri, situri (MI):

- Monumentul Eroilor din Războiul de la 1877, poziția în LMI 2004: DB-III-m-B-17784, adresa strada Morii la intersecția cu strada Cârpenișului;

- Situl arheologic de la Potlogi, poziția în LMI 2004: DB-I-m-17113, sat Potlogi, comuna Potlogi, adresa „Consiliul” și „Școala”, în centrul satului, în zona Primăriei și în curtea palatului brâncovenesc

- Așezare geto-dacică sec. I-II î. Chr. și așezare daco - romană de sec.IV, poziția în LMI 2004: DB-I-m-17113.01, e.n., în vatra satului Potlogi, zona “Consiliu”, adresa „Consiliul” și „Școala”, în centrul satului, în zona Primăriei și în curtea palatului brâncovenesc, sec. IV-VI p. Chr. Epoca daco-romană;

- Așezare sec. II-III p. Chr. Epoca romană, poziția în LMI 2004: DB-I-m-17113.02, aceeași adresă „Consiliul” și „Școala”, în centrul satului, în zona Primăriei și în curtea palatului brâncovenesc;

- Așezare sec. IV p. Chr. Epoca daco-romană, poziția în LMI 2004: DB-I-m-17114, sat Potlogi, comuna Potlogi, str. Constantin Brâncoveanu, pe parcelele: "Grădinița Dorobanțu Gheorghe și Onete Vasilica" și "Grădinița lui Vasile a lui Nițica".

a.3. Imobile protejate prin PUZ + Regulament

- Fronturile continui ale străzii Morii (DJ 711D), porțiune din zona centrală a satului Potlogi între intersecția cu strada c-tin Brâncoveanu (DJ 711A) și str. Trandafirilor , cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului;
- Fronturile străzii Cărpenișului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la strada morii (DJ 711D), până la prima schimbare de unghi alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari;
- Casele sătenilor, cu valoare ambientală, incluse în documentarul fotografic al studiului.

a.4. Spații publice protejate (sau componente ale acestora (statui, plantații):

Scuarul central cu Monumentul Eroilor din Războiul de la 1916 – 1918, situat în piața centrală a Potlogilor;

Troițele existente în teritoriul studiat.

a.5. Alte elemente protejate (plantații interioare, împrejurimi , decorații):

Nu s-au reținut astfel de elemente de protejat în teritoriul studiat

b. Propuneri de includere a unor imobile în Lista monumentelor istorice

Nu s-au identificat astfel de imobile pentru includerea în Lista monumentelor istorice

c. Elemente de gestiune și reglementare care decurg din Studiul Istoric Zonal

3. Analiza potențialului de dezvoltare a fiecărei subzone (creșteri posibile ale gradului de ocupare a parcelelor și modul în care se poate obține îmbunătățirea fondului construit)

4. Stabilirea modului de construire permis în teritoriul studiat pentru toate imobilele, în funcție de obiectivele de punere în valoare a elementelor protejate și de obiectivele de dezvoltate a teritoriului.

**3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII
URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI
ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE**

**3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII
PUZCPIN**

Planul urbanistic al zonei construite protejate de interes național PUZCPIN este elaborat ca urmare a prevederilor din Planul Urbanistic General (PUG) al satelor comunei Potlogi și a Regulamentului Local de Urbanism – Actualizare – elaborat în iulie 2009, proiectant general s.c. Blom România s.r.l. – Târgoviște și a Studiului Istoric General aferent acestuia, documentație de urbanism pentru care s-a emis Acordul Unic nr. 02/05.08.2009, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr. 127 din 28.08.2009

Până la această documentație de urbanism, a existat un PUG elaborat de Biroul conductor arhitect Stănescu Emil (proiect 122/2001). Și acesta era o reactualizare a unui PUG-ulu anterior, elaborat de același Birou și aprobat de către Consiliul Local al comunei Potlogi cu Hotărârea nr. 8 din 31.03.2003.

În elaborarea prezentului PUZCP nu au fost utilizate date din proiectul 122/2001, considerând că la actualizarea acestuia, prin documentația elaborată de S.C. Blom România SRL, avizată în 2009, s-au preluat toate informațiile și propunerile aprobate care s-a considerat că trebuie menținute.

Pentru aprofundarea problemelor legate de Ansamblul brâncovenesc care a generat PUZCP, au fost cercetate toate sursele accesibile autorului la această dată: surse bibliografice, studii, proiecte, descrierea intervențiilor propuse și executate până la data prezentului studiu. Toate acestea se prezintă în Anexa 2 din Studiul Istoric Zonal.

Între documentațiile cuprinse în anexa 2 menționată, subliniem că au fost cercetate studiile geo și hidrotehnice efectuate pentru incinta ansamblului brâncovenesc, care au fost reactualizate în 2009 în cadrul proiectului în fază SF pentru terminarea restaurării, punerea în valoare și refuncționalizare a ansamblului curților brâncovenești, s-au studiat documentațiile și rapoartele privind cercetările arheologice din teritoriul acestui monument, studiul istorico-arhitectural privind monumentul clasat de interes național, proiectele de restaurare elaborate pentru acesta, precum și documentațiile care s-au elaborat în 2000-2005 pentru continuarea restaurării ansamblului, dintre care cele pentru palatul brâncovenesc la faza PT-DE pe baza cărora s-au și executat lucrări între 2005-2006 și cele destinate refuncționalizării pentru destinații culturale și turistice elaborate în 2000 pentru întregul ansamblu, în faza SF, dar necontinue.

De asemeni au fost studiate și preluate pentru documentația PUZCPIN datele din proiectele pentru rețelele edilitare ale satului Potlogi, și anume:

- Rețele de canalizare menajeră și stație de epurare, sat Potlogi, comuna Potlogi, proiect nr. 93 / 1000 / decembrie 2008, faza SF, elaborat de S.C. BOMACA PROIECT SRL Aninoasa; documentația este aprobată, este în curs licitația pentru stabilirea executantului.
- Alimentare cu apă în sistem centralizat sat Potlogi comuna Potlogi, proiect nr. 92/1000 / decembrie 2008, faza SF, elaborat de S.C. BOMACA PROIECT SRL Aninoasa; documentația este aprobată, este în curs licitația pentru stabilirea executantului.
- Înființare distribuție gaze naturale comuna Potlogi, proiect nr. 3000/5829/1998, elaborat de S.C. Proiect Dâmbovița S.A., faza PT, proiect aprobat și parțial executat.

3.2. ANALIZA INCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL COMUNEI POTLOGI, CONFORM PUG - 2009

- încadrarea în planul comunei, respectiv în intravilanul existent

Zona protejată construită de interes național (ZPCIN) care face obiectul PUZCP, este situată în intravilanul satului Potlogi - reședință a comunei Potlogi, în zona sa centrală, definită în PUG – 2009, avizat și aprobat, ocupând cca. 89 % din suprafața acesteia.

Intravilanul existent este cel aprobat de Consiliul Local al comunei Potlogi în anul 2001, pe baza documentației PUG, completat cu suprafețele introduse în intravilan prin Hotărâri ale Consiliului Local, în baza unor PUZ - uri avizate și aprobate conform legii. În raport cu aria intravilanului satului Potlogi ZPCIN propusă ocupa cca 10 %.

• elemente caracteristice rezultate din PUG – 2009:

Populația

La recensământul din 2002, în comuna Potlogi au fost înregistrate 8388 persoane (1,54% din totalul populației județului Dambovita) și 2401 gospodării (1,37 % din totalul gospodăriilor din județul Dambovita); în perioada 1992 - 2002, numărul populației stabile din comună este relativ constant (8375 locuitori în 1992, 8388 la data elaborării PUG), dar evoluția pe sate este diferită. Pentru următorii 5 ani se apreciază creșterea populației stabile pe total comună la cca. 8900 locuitori. În satul Potlogi populația stabilă la nivelul anului 2002 numără 2903 locuitori, iar numărul gospodăriilor este 957.

În intravilanul propus în PUG-2009, pentru satul Potlogi se estimează o creștere a populației stabile la cca. 2950 locuitori.

Structura pe grupe de vârstă arată pe total comună, dar și în satul potlogi o populație îmbătrânită.

Raportul număr locuitori / gospodărie pe total comună relevă o structură dezechilibrată pe grupe de vârstă, dar la Potlogi, raportul este bun.

Activități economice

Profilul economic dominant al comunei este **agricultura**, cu cele două ramuri de bază, cultura plantelor și creșterea animalelor, practicate, aproape exclusiv, în sistem individual.

Activitățile de tip industrial (producție, depozitare, transport) sunt reprezentate, în mod deosebit, prin exploatarea agregatelor minerale, extracția petrolului și prelucrarea lemnului (producție de mobilier) ; mai există unități mici, amplasate dispersat, în localități și în incintele fostelor ferme : secții de morărit și panificație, ateliere de producție materiale de construcții, depozite de materiale de construcții.

Cele mai importante unitati economice mici, amplasate, de regula, la marginea localitatilor. La Potlogi sunt : 2 brutării, 4 mori, un atelier de producție bolțari, un depozit de materiale de construcții.

În teritoriul studiat există depozitul de materiale construcții amplasat chiar pe str. Morii, precum și o hală probabil de depozitare, destul de mare pe malul pârâului Tudorelul, în zona de protecție a ansamblului brâncovenesc.

Activitatea de exploatare a agregatelor minerale pentru construcții din terasele râurilor Argeș și Sabar este desfășurată de 5 firme, care lucrează cu 70 de salariați, majoritatea din comună. Aceasta este activitatea economica cu cel mai mare impact asupra mediului natural și construit prin : modificarea morfologiei terenului ; cantități mari de pământ decopertat (care trebuie valorificat sau depozitat); transportul cu autocamioane de mare tonaj, supraîncărcate, prin Românești, Potlogi și Pitaru, către DN 7, care afectează în mod grav localitățile (drumurile și, mai ales, construcțiile).

Activitatea de extracție a petrolului și gazelor de sondă este prezentă printr-un număr mare de sonde în zona satelor Potlogi și Pitaru, și o stație de colectare și

depozitare a țițeiului a Schelei petroliere Titu, la sud de Potlogi ; multe sonde au activitatea sistată.

Activitatea de prelucrarea lemnului și producție de mobilier este desfășurată de o firmă cu capital italian, în 2 incinte din satele Potlogi (în fosta ferma CAP) și Pitaru (la distanță de sat), cu circa 300 salariați, majoritatea din comună; producția se livrează, aproape exclusiv, la export.

Dotarea cu căi de comunicație rutieră și transportul

Comuna Potlogi este situată în zona de influență a orașului Titu, cu care se învecinează la nord, iar distanța pe căi de comunicație rutieră până la Municipiul Targoviște, reședința județului Dambovița, este de circa 53 Km; comuna nu este deservită direct de cale ferată, cea mai accesibilă stație CF fiind la Titu.

Principalele căi de comunicație rutieră (drumuri clasate) sunt :

- drumul județean DJ 711A (asfaltat pe teritoriul comunei), cu traseul - Bilciurești (DJ 711) - Ghergani (DN 71) - com. Lungulețu (DN 7 București - Pitești) - Pitaru - Potlogi – autostrada București – Pitești;
- drumul județean DJ 711D (asfaltat pe pe 3,5 Km în Potlogi și, parțial, Românești)
- DN 7 - com. Poiana - Românești - Potlogi ;
- drumul județean DJ 401A (nemodernizat pe teritoriul comunei) - jud. Giurgiu - Potlogi -com. Odobești - com. Costeștii din Vale - com. Mogoșani - Găești (DN 7);
- drumul comunal DC 68 (asfaltat pe teritoriul comunei) - Podu Cristinii (DJ 711D) - Vlăsconi - Pitaru - com. Odobești.

Reteaua majoră de căi de comunicație și transport rutier este completată cu străzi rurale principale și secundare, ulițe, fundături, în toate satele componente.

Amplasarea comunei face mai lejeră legătura cu municipiul București (pe autostradă), decât cu reședința de județ, municipiul Targoviște.

Satele sunt dezvoltate în prelungire pe drumurile principale din teritoriul administrativ :

- DJ 711A - Pitaru - Potlogi ;
- DJ 711D - Potlogi - Podu Cristinii - Românești;
- DC 68 - Pitaru – Vlăsconi - Podu Cristinii.

Traseele de transport auto în comun sunt :

- Potlogi - Pitaru - Titu : microbuze ;
- Potlogi - Românești - București : 3 curse cu microbuze și 2 curse cu autobuze / zi;

Dotarea cu rețele edilitare

Echipamentele edilitare existente pe teritoriul comunei sunt stație electrică, stații reglare măsurare gaze, antene de telefonie mobilă ;

- Toate localitățile sunt în prezent complet electrificate; **alimentarea cu energie electrică** se face prin intermediul a 12 posturi de transformare pentru localități și alte 10 posturi pentru unitățile economice mari.

- **Distribuția energiei electrice** în localități se face prin rețeaua electrică de joasă tensiune, 0,4 KV, **montată aerian pe stâlpi de beton armat.**

Traseul rețelei de joasă tensiune urmărește trasa stradală și cuprinde în întregime zonele construite din toate satele comunei Potlogi.

Pe stâlpii rețelei electrice de joasă tensiune este montată și rețeaua de iluminat public.

În zona centrală a comunei Potlogi, care coincide cu piața din fața Ansamblului brâncovenesc, prin PUZCPIN, se propune ca liniile electrice de medie tensiune 20 kV

să fie amplasate subteran (LES 20 kV) asigurându-se astfel atât un aspect corespunzător din punct de vedere urbanistic pieței centrale, cât și ambianței aferentă monumentului.

De asemeni, pentru completarea acestei măsuri, se propune ca, în zona pieței centrale din fața Porții principale a Ansamblului brâncovenesc, **să fie montate subteran și rețeaua de joasă tensiune (inclusiv cele pentru alimentarea iluminatului public), cât și cablurile de telecomunicații, amplasate în prezent aerian pe stâlpii LEA.**

- Comuna beneficiază de **servicii de telefonie fixă** prin intermediul a trei centrale telefonice digitale, aparținând S.C. Romtelecom S.A., cu capacitate totală de 1800 linii, dintre care una este amplasată la Potlogi; **rețelele de telefonie mobilă** au acoperire pe teritoriul comunei.

- În prezent există sistem centralizat de distribuție a gazelor naturale în satele Potlogi, Pitaru, Vlăsconi și Podu Cristinii; sistemul este dimensionat să preia și satul Românești.

- **Rețelele de distribuție** a gazelor naturale de redusă presiune cuprind majoritatea zonele construite în localitățile comunei Potlogi, iar în următorii 5-10 ani se va dezvolta alimentarea cu gaze naturale prin finalizarea rețelei de gaze naturale de joasă presiune, și a celor de distribuție în toate satele comunei și în zonele noi de intravilan.

Debitul de gaze actual, va necesita o creștere în următorii 5 ani pentru a acoperi necesarul pentru toată comuna.

- **Alimentarea cu caldură** - În localitățile comunei Potlogi nu există un sistem centralizat de încălzire.

Încălzirea clădirilor în sezonul rece se face individual cu sobe funcționând cu gaze sau combustibili solizi în majoritatea locuințelor, dar și cu instalații cu calorifere funcționând cu apă caldă preparată în centrale individuale pentru încălzire și preparare apă caldă, în instituții, la agenții economici și la unele locuințe.

Pentru viitor se preconizează ca sistemul tradițional de încălzire cu sobe să se înlocuiască treptat cu încălzirea în calorifere funcționând cu apă caldă preparată în centrale termice individuale pe gaze naturale.

- **Nu există, în prezent, în comuna Potlogi, un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă; alimentarea cu apă se face**, în general, din fântâni de tip rural; un mic procent din populație, estimat la 10%, instituțiile publice și agenții economici dispun de fântâni dotate cu electropompă și hidrofor pentru asigurarea presiunii în instalațiile sanitare interioare. Apa din stratul freatic exploatat în comună nu îndeplinește condițiile de potabilitate impuse de normele sanitare.

În următorii 5-10 ani se propune realizarea unui sistem centralizat de alimentare cu apă pentru toate satele comunei compus din: sursă, aducțiune, gospodărie de apă și rețele de distribuție. Proiectele pentru acest țel sunt unele în curs de elaborare altele precum cel pentru satul Potlogi fiind elaborate la nivel de SF, și aflat în faza de stabilirea prin licitație publică a executanților.

- **Nu există un sistem centralizat de canalizare și epurare a apelor uzate menajere sau de alta natură;** canalizarea menajeră se face în latrine uscate, în cazul

gospodăriilor individuale, și în fose vidanjabile, în cazul societăților economice, și al instituțiilor publice. Acest sistem constituie o sursă de poluare a mediului înconjurător – aer, sol, ape de suprafață și freatice.

Prin PUG-2009 se preconizează eliminarea acestei surse de poluare, îmbunătățirea confortului locuitorilor, prin realizarea unui sistem centralizat de colectare-epurare a apelor uzate menajere.

Pentru aceasta se preconizează realizarea unui sistem separativ de canalizare, apele uzate menajere urmând a fi colectate în trei bazine de colectare grupate pe câte două localități, iar apele meteorice urmând să fie colectate în continuare la suprafața terenului, prin șanțuri și rigole deschise, cu pantă naturală și deversare în rețeaua hidrologică a comunei. Sistemul de colectare deschis, la suprafața terenului va impune curățirea și întreținerea permanentă în stare de bună funcționare a șanțurilor și rigolelor.

- **Alimentarea centralizată cu apă potabilă, canalizarea menajeră în sistem centralizat și stația de epurare** pentru satul reședință a comunei Potlogi sunt în stadiul de documentații de proiectare elaborate și aprobate la nivel de SF, pe baza cărora se vor organiza licitații pentru desemnarea executanților.

- **Serviciile pentru stingerea incendiilor** sunt asigurate de Grupul de Pompieri Racari.

În memoriul tehnic REȚELE EDILITARE din cadrul PUZCP, se prezintă detaliat situația existentă privind dotarea cu utilități a Potlogilor și se estimează necesarul pentru asigurarea în viitor a dezvoltărilor propuse în PUZCP, precum și propuneri de îmbunătățire a prevederilor din PUG-2009 privind rețelele electrice și colectarea apelor meteorice în zona de protecție a monumentului istoric generator al PUZCPIN precum și în zona centrală, pe cele trei artere principale.

Aceste propuneri constau în:

- renunțarea la rețelele de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune, a celor pentru iluminatul public și a celor pentru cablu TV, menținute în PUG în sistem aerian, pe stâlpi și prevederea acestora subteran;
- colectarea apelor meteorice prin șanțuri acoperite continuu cu capace tip grilă și colectarea apelor din rigole către șanțurile adiacente prin sistem gaiger, sau alte soluții moderne adecvate.

Soluțiile propuse prin SIZ și PUZCPIN vor contribui la imaginea vizuală mai favorabilă asupra ansamblului brâncovenesc și în ceea ce privește accesul și circulația pietonală, preconizată și pentru viitori turiști, în această zonă.

- propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG - 2009

Planul Urbanistic General propune următorul mod de dezvoltare al satelor comunei :

- Se menține configurația existentă a satelor cu modul lor tradițional de locuire, de tip individual, pe lot ;
- Se extinde intravilanul satelor, în special, pe direcțiile principale de circulație din teritoriul comunei, pe baza criteriului separării funcționale: funcțiunile pentru care se extinde intravilanul, cu precădere, sunt activitățile economice de tip industrial și zonele

verzi ;(aceste extinderi ale intravilanului ni intră și nu afectează teritoriul propus pentru ZPCIN

- Se dezvoltă zona centrală a satului Potlogi și nucleele centrale ale celorlalte sate, cu zone funcționale mixte.

a. Zona instituții publice și servicii de interes general

Intervențiile constau, în principal, în modernizări și extinderi ale construcțiilor existente care își mențin funcția și sunt amplasate, de regulă, în zona centrală a satului de reședință și în nucleele centrale ale satelor, și, mai puțin, în realocări de suprafețe noi, astfel :

Satul Potlogi - reședința de comună

- Primărie propusă pe un alt amplasament, în zona centrală ;
- Grădinița - reparații și modernizare ;
- Școala generală - reparații și modernizare ;
- Centru medical - cabinete medici de familie și stomatologi - extindere, modernizare ;
- Spații CEC, Poșta - modernizare sau spații noi ;
- Cooperativa de Consum - modernizare spații pentru comerț, servicii, sedii firmă ;
- Cămin cultural - modernizare ;
- Biserica "Sf. Dumitru" (în Ansamblul Brancovenesc) - restaurare.

Obiectivele de interes public (existente și propuse) sunt grupate, în general, în centrele de greutate ale satelor și ocupă doar 10,45 ha (1,25 %) din totalul intravilanului propus al comunei.

S-a delimitat **zona centrală a satului Potlogi** (reședința de comună), care cuprinde instituțiile publice și serviciile de interes general cu caracter de centralitate și cu rol de servire teritorial pentru satele componente.

b. Zona locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime P, P+1, P+2

Zona locuințe și funcțiuni complementare ocupă cea mai mare suprafață din intravilan (498,75 ha - 59,76 % din total comună) și cuprinde două tipuri de terenuri : zonele de locuit existente și terenurile agricole rezervate pentru locuințe și funcțiuni complementare.

S-a propus extinderea intravilanului pentru zona locuințe și funcțiuni complementare, predominant, în lungul drumurilor clasate, dintre care la Potlogi, pe DJ 711A

c. Zona cu funcțiuni mixte : sunt 2 tipuri de zone mixte propuse, compuse din:

1. - comerț, servicii / locuințe și 2. - comerț, servicii / spații verzi.

Aceste zone ocupa 25,20 ha (3,02 % din totalul suprafeței propuse în intravilan); zona 1, compusă din funcțiuni compatibile, marchează și pune în valoare fronturile adiacente străzilor principale din zona centrală Potlogi și nucleele centrale ale celorlalte sate, iar zona 2 propune funcțiuni de alimentație publică, agrement și sport în cadrul zonelor verzi propuse, în satele Pitaru și Românești.

f. Zona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente

Ocupă suprafața de 68,35 ha (8,19 % din total intravilan).

Este necesară modernizarea strazilor clasificate și a strazilor rurale conform profilelor transversale prezentate în planșa nr. 3A.

Se propune crearea de străzi noi și parcelarea unor terenuri agricole (exemplu : la Potlogi și Românești) pentru valorificarea și construirea unor parcele de dimensiuni mari.

g. Zona spații verzi, agrement, sport

Ocupă suprafața de 43,0 ha (5,15 % din total intravilan) și cuprinde terenuri rezervate funcțiunii de spații verzi cu rol de agrement, plantații cu rol ambiental și de protecție, terenuri destinate activităților sportive; se propun spații verzi cu rol ambiental, de agrement și sport la extremitățile localităților, în zone adiacente cursurilor de apă (paraul Tudorel și râul Sabar), pentru valorificarea unor terenuri neconstruibile, inundabile (ex : brațul mort al râului Sabar, la Românești); se propune mutarea terenului de fotbal din Potlogi la marginea satului și amenajarea terenului actual ca parc și zonă verde (funcțiune mai potrivită pentru zona centrală, care va pune în valoare și Complexul Palatului Brâncovenesc, monument istoric).

Suprafața învăluitoare a monumentelor și ariilor stabilite prin SIG respectiv PUG-2009 a fi incluse în ZPCIN, este situată în zona centrală a satului Potlogi - reședință a comunei și are cca. 34 ha. Aceasta reprezintă cca 11 % din intravilanul actual al satului reședință a comunei Potlogi de 317,30 ha, și cca. 89 % din zona centrală a acestuia, stabilită prin PUG (suprafața zonei centrale propusă în PUG-2009 este de cca. 38 ha). Ariile precizate mai sus au fost stabilite pe baza ridicărilor topografice și a delimitărilor respectivelor zone, ilustrate în planșa 3A Reglementări urbanistice din PUG-2009. S-au avut în vedere și de bilanțurile teritoriale din PUG - 2009 privind situația existentă și propusă.

Zona construită protejată care face obiectul studiului, include aproape total **zona centrală** delimitată în PUG, și cuprinde în perimetrul său **zona instituții publice și servicii de interes general** în totalitate, cu excepția suprafeței ocupate de Remiza de pompieri situată pe strada Trandafirilor și aproape toată suprafața **zonei cu funcțiuni mixte** (fără segmentul situat pe strada Brâncoveanu începând de la biserica ortodoxă Adormirea Maicii Domnului și de pe strada Manole, până la limita sudică a zonei centrale delimitată prin PUG-2009, pe ambele laturi ale acestora, ne fiind inclus în ZPCIN) .

Din **zona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente**, în ZPCIN intră toate străzile clasate și cele rurale situate în perimetru delimitat în PUG, menținut ca atare și ca limită a ZPCIN.

De asemeni, din **zona spații verzi, agrement, sport** s-a inclus în ZPCIN numai zona terenului de fotbal existent, adiacent Ansamblului brâncovenesc, teren care prin PUG se propune a deveni parcul central al localității și zona adiacentă cursului de apă al pârâului Tudorelul pe toată lungimea acestuia inclusă în limita zonei centrale care aici se suprapune cu limita zonei protejate coonstruite.

3.3. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

Naturale și construite:

- a.** Lipsa măsurilor de punere în valoare a monumentelor istorice clasate (Ansamblul Palatului Brâncovenesc din Potlogi, bisericile din Potlogi, Pitaru și Românești, alte monumente);
- b.** Lipsa cercetării arheologice la siturile arheologice identificate și listate ;
- c.** Lipsa măsurilor pentru limitarea eroziunilor de mal la cursurile de apă (râul Sabar și pârâul Tudorelul), lipsa lucrărilor de eliminare a riscului inundațiilor, în zonele din intravilan ;

- d. Lipsa echipării edilitare complete în toate satele: alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat; canalizare menajeră în sistem centralizat, inclusiv stații de epurare a apelor uzate menajere (poluarea pânzei freatică); alimentare cu gaze naturale în satul Românești ;
- e. Spațiile verzi cu rol de agrement sunt inexistente ; terenurile de sport publice sunt doar două, neamenajate adecvat ;
- f. Profile transversale inadecvate clasificării la toate drumurile clasate; intersecții neamenajate; poduri necorespunzătoare; lipsa plantațiilor de aliniament și a spațiilor verzi din cuprinsul arterelor de circulație principale, cu mici excepții ;
- g. Toate celelalte străzi, principale și secundare, din localități sunt nemodernizate ;
- h. Transportul agregatelor de balastiera prin localități, care afectează drumurile și construcțiile ; reprezintă **cea mai gravă problemă de poluare a mediului construit** ;
- i. Lipsa plantațiilor de protecție pe limita interioară a incintelor cimitirelor existente ;
- j. Lipsa spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental în incintele cu activități industriale, agricole și serviciile publice de interes general;
- k. Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere, în locuri neamenajate.

Disfuncționalități din activități economice:

- privind activitatea de prelucrare a lemnului și producție de mobilier :
 - transportul produselor este îngreunat de starea rea a drumurilor;
 - probleme de protecția mediului : poluarea aerului în zona limitrofa din Potlogi, provenită de la secția de vopsitorie (miros de diluant);
 - deșeurile rezultate din procesul de producție se utilizează pentru încălzirea spațiilor;
 - alte deșeuri solide sunt depozitate la gropile de gunoi neamenajate din comună;
 - lipsa în zonă de personal calificat;
 - lipsa CF pentru transportul mărfii.

- privind activitatea de extracție a petrolului și gazelor de sondă:
 - întreruperi în alimentarea cu energie electrică;
 - inundații produse de râul Argeș în bazinele de exploatare;
 - poluarea provenită de la transportul greu, efectuat inclusiv noaptea;
 - transportul cu camioane supraîncărcate, pe drumuri inadecvate greutateii respective;
 - lipsa unor drumuri de legătură cu Autostrada și cu DN 7, prin afara localităților;

- privind micile unități industriale este lipsa echipării edilitare complete.

Riscuri antropice majore :

- Linii electrice de înaltă și de medie tensiune care traversează localitățile.
- Conducta de transport gaze de sondă, care traversează teritoriul comunei prin extravilan.

Disfuncționalități la nivelul teritoriului și localităților

Analiza stadiului de dezvoltare urbanistică al satelor componente ale comunei Potlogi, ascus în evidență următoarele disfuncționalități:

- **dezechilibre în evoluția populației pe sate** : Românești are o evoluție exagerat de pozitivă, în timp ce celelalte sate au o evoluție negativă, sau o relativă stabilitate; lipsa investițiilor în activități economice care să aducă locuri de muncă în comună ;

- **dezechilibre în dezvoltarea economică a satelor:** Potlogi și Pitaru sunt mai dezvoltate; un indicator în acest sens, dar nu singurul, este și ritmul de construire al locuințelor ;
- **disfuncționalități în cadrul activităților economice :** satele Potlogi și Pitaru sunt mai bine reprezentate din punct de vedere al activităților economice generatoare de locuri de muncă; în aceste sate funcționează aproape toate unitățile economice din comună;
- **aspecte critice privind organizarea circulației și a transportului în comun :** profile transversale și amenajări necorespunzătoare ale zonei străzilor la toate drumurile clasate; intersecții și poduri ce necesită amenajări specifice și reabilitări; transportul în comun nu deservește toate satele ;
- **aspecte legate de gradul de echipare edilitară a localităților:** echiparea edilitară are mari deficiențe la nivelul tuturor satelor în ceea ce privește alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră.

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL - URBANISTICĂ ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO - AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO - ECONOMIC.

3.1. Ansamblul curții domnești brâncovenești, inclusiv zona de amenajare peisajeră constituită de fostul heleșteu.

Monument de referință, este clasat în LMI-2004 de interes național, reprezentativ pentru arhitectura civilă de zid din fostul principat Țara Românească (Valahia), curtea lui Constantin Brâncoveanu de la Potlogi poate deveni prin punerea sa în valoare, unul din cele mai atractive obiective de interes istorico-cultural și turistic. Calitățile sale din punct de vedere arhitectural și estetic îl poziționează ca „monumentum princeps” al arhitecturii rezidențiale românești.

Prin restaurare, refuncționalizare, aducele la viață de fapt, pentru comuna Potlogi poate deveni un moment de cotitură în viața comunității locale. Apropierea de București prin autostrada A1, la o distanță care poate fi parcursă și într-o oră, dacă starea drumurilor va deveni corespunzătoare, va face ca acest ansamblu să devină foarte atractiv pentru turiști din segmentul amatorilor de cultură, dar și pentru organizarea de reuniuni, simpozioane, întâlniri de afaceri etc..

Un traseu cultural al palatelor brâncovenești și al vechilor capitale ale Țării Românești medievale, ar putea adăuga o bijuterie de arhitectură necunoscută încă majorității turiștilor români și străini.

Consecințele unei astfel de acțiuni de valorificare pot da rezultate deosebite în reținerea și stabilizarea populației locale tinere în comună pentru a se ocupa de turism, de agrement, și de toate domeniile ocupaționale de care depinde dezvoltarea culturală și turismul.

3.2. Ansamblul constituit de amplasamentul fostelor târguri, cel periodic și cel permanent pe direcția est-vest, pe fronturile continui ale porțiunii din zona centrală a satului Potlogi pe strada Morii (DJ 711D), între intersecția cu strada C-tin Brâncovenu DJ 711A și str. Trandafirilor , cuprinzând clădiri cu valoare ambientală, dar și repere ale istoriei locului.

3.3. Fronturile străzii Cărpenișului (DJ 401 A), pe prima porțiune de la DJ 711D, până la prima schimbare de unghi care sunt alcătuite din clădiri cu funcțiuni predominant comerciale sau de servicii, dar care includ și locuințe în front, păstrând aspectul vechilor ulițe de embaticari.

Deși doar puține din casele care adăposteau prăvălii sunt mai vechi de începutul secolului XX, parcelarul cu front îngust la stradă, ambianța de uliță comercială de pe vremuri, unele case specifice de târgoveți, vor putea constitui locul reînvierii unor meșteșuguri tradiționale, vânzarea de produse alimentare și artizanale locale

Se va forma astfel o zonă atractivă pentru cunoașterea vieții comerciale locale înfloritoare în alte timpuri, de către vizitatori, precum și reînvierea unor ocupații tradiționale pentru localnici: producerea și vânzarea de alimente ecologice, producerea artizanală a diverselor obiecte de uz casnic, deschiderea de unități cu specific local pentru servirea mesei de către turiști, vânzarea de suveniruri produse pe plan local sau chiar în vechile prăvălii și case reabilitate.

Efectele sociale și economice posibile pentru comunitatea locală sunt evidente.

3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Delimitarea ZPCIN se desfășoară venind dinspre nord pe DJ 711A (str. C-tin Brâncoveanu) de la intersecția acesteia cu strada Adunați (limita de nord a ZPCIN), pe ambele laturi ale străzii, cu limita de est formată de fundurile de parcele ale laturei estice a străzii C-tin Brâncoveanu, mergând spre sud, până la limita de fund a unor parcele de pe strada Dispensarului, adiacent zonei considerată zona inundabilă a pârului Tudorelul. Din acest punct, limita ZPCIN continuă spre est pe laturile de fund ale parcelelor de pe strada Dispensarului, situate pe frontul de nord și nord-est ale acesteia, până la intersecția cu strada Morii (DJ 711D), apoi de-a lungul acesteia, pe frontul său nordic, incluzând integral parcelele aferente, până la limita de fund a proprietăților, continuând până la Intersecția cu strada Trandafirilor.

Această intersecție constituie punctul limită estic al ZPCIN. Limita continuă pe strada Trandafirilor pe trotuarul estic, limita acesteia fiind stabilită 16 metri de la front respectiv, de la limita de proprietate a parcelelor către stradă.

Acest regim continuă pe strada Trandafirilor până la intersecția cu strada Linia Școlii de Fete, apoi urmează spre nord-vest pe strada Cărpenișului, cu frontul său sud-vestic până la limita de fund a opt parcele de pe aceasta (doar terenurile actuale cu construcții, nu și terenurile intravilane agricole, destinate în PUG-2009 locuirii).

De la limita celei de a noua parcele de pe strada Cărpenișului, limita continuă spre vest, la hotarul sudic al parcelelor situate în prelungirea celei de a noua parcele, până la biserica ortodoxă, traversează strada Constantin Brâncoveanu și continuă pe limita de sud a terenurilor propuse în PUG-2009 pentru instituții și servicii de interes public, respectiv terenul propus pentru construirea unui nou sediu pentru primărie. Apoi limita ZPCIN continuă pe limita de sud a sălii de sport și a încă unui teren din aceeași zonă funcțională. În continuare, limita se îndreaptă spre nord, paralel cu hotarul terenurilor destinate în PUG - 2009 instituțiilor și serviciilor de interes public, având o retragere de 16 metri de la carosabilul drumului de acces la acestea, pe latura sa de vest.

Delimitarea ZPCIN se continuă spre nord prin traversarea străzii Viilor, în dreptul drumului carosabil perpendicular pe aceasta, menționat mai sus, la limita vestică de proprietate a parcelei neconstruite din dreptul acesteia și la limita de est a parcelei adiacente spre vest, până la limita de nord a acesteia din urmă, continuă apoi spre vest pe limitele de proprietate a patru parcele de pe strada Viilor și din nou se îndreaptă spre nord pe hotarele nord - sud ale parcelelor de pe strada Ghinești pe care o traversează.

Limita ZPCIN urmează aproape paralel cu strada Crovu, adiacentă zidului de vest al ansamblului brâncovenesc, traversând strada Măgura apoi strada Crovu (DJ 401 A).

De aici limita ZPCIN se îndreaptă spre nord-est, include două mici parcele situate între strada Crovu și malul pâ râului Tudorelul și continuă spre est, pe limitele de fund ale parcelelor situate la nord de strada Gârlei, paralelă cu pâ râul, stradă care asigură accesul la acestea din strada C-tin Brâncoveniu.

Pe această porțiune de nord au fost incluse în ZPCIN doar terenurile actuale cu construcții, nu și terenurile intravilane agricole, situate în continuare acestora, destinate în PUG-2009 locuirii.

De ala strada Gârlei, delimitarea se face din nou spre nord, paralel cu strada Constantin Brâncoveniu, până la strada Adunați, și din acesta apoi spre est, până la strada Constantin Brâncoveniu.

Toate parcelele incluse în ZPCIN au ca limită a acesteia laturile de fund ale proprietăților, cu excepția celor pentru care se arată explicit care este aceasta.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

În Studiul Istoric Zonal, aferent PUZCPIN, elaborat concomitent, se fac propuneri privind organizarea funcțională și zonificarea pe subzone istorice de referință, incluse în zona protejată construită de intere național, după cum urmează:

În cadrul subzonei denumite **A1** în SIG, distingem și propunem trei subzone:

. **A1.1** - subzona aferentă monumentului major - ansamblul curților brâncovenești inclusiv latura de est a monumentului cu parcul și amplasamentul pentru servicii turistice propuse, cuprinzând limita nordică a monumentului, inclusiv ambele maluri ale pâ râului Tudorelul, până la drumul de acces la casele sătenilor, paralel cu acesta (în incinta curților se suprapune și amplasamentul unuia din siturile arheologice clasate din LMI 2004);

. **A1.2** - subzona cuprinzând traseul străzii C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A) de la intersecția cu strada Adunați mergând spre sud, pe latura sa estică, piața centrală a comunei, cu instituții și spații comerciale în continuare de la aceasta spre sud, pe ambele laturi ale străzii până la limitele de fund ale parcelelor, incluzând și siturile arheologice de pe ambele laturi ale străzii C-tin Brâncoveanu;

. **A.1.3** – subzona predominant comercială determinată de amplasamentul vechilor târguri – periodic și permanent - cu fronturile continui pe strada Morii (DJ 711 D) către est, cu începere din piața centrală a comunei până la intersecția cu strada

Trandafirilor spre est, iar către sud, cu fronturile continui pornind din actuala piață agroalimentară, pe strada Cârpenișului, până la prima schimbare de direcție a acesteia (limitele de proprietate ale parcelelor pe laturile de fund constituind limita subzonei istorice de referință); acestea au avut ca mod de dezvoltare alcătuirea ca ulițe de târgoveți, istoric constituite, cu parcelar, fronturi și țesut specific. În planșa II-2, subzona istorică de referință este marcată cu culoarea albastră.

Subzona **A.2** – cu funcție rezidențială, definită, conform SIG, ca fiind restul teritoriului cuprins în ZPCIN, propunem a fi menținută conform acestuia. Această subzonă are caracteristicile satelor adunate, de câmpie, ca parcelar și țesut, iar perioadele de dezvoltare sunt secolul al XIX-lea și secolul XX – marcate de cele două etape de împrietări.

Subzona **A.3** – de asemeni rezidențială, conform SIG, cuprinzând locuințele mai recente ale sătenilor, amplasate la nord de pârâul Tudorelul, propunem ca limita sudică a subzonei respective să fie considerat frontul sudic al limitei de proprietate a parcelelor adiacente pe latura de nord drumului de acces est-vest la acestea, situat pe malul de nord al pârâului.

Alte aspecte referitor la propunerile din PUG-2009 :

- propunem completarea problemelor prezentate în PUG-2009 referitor la circulații și străzi, cu spațiile necesare pentru parcaje, în special pentru a se asigura parcare autoturismelor și autocarelor care vin să viziteze monumentul;
- se confirmă necesitatea mutării actualului târg periodic de lângă zidul de incintă vestic al ansamblului brâncovenesc, iar pe terenul respectiv să se asigure un număr de parcaje;
- referitor la echiparea edilitară, se propune eliminarea rețelelor electrice aeriene și ale cablurilor TV, susținute pe stâlpi din beton armat prefabricat, adoptându-se soluția cu trasee îngropate pentru acestea, inclusiv pentru iluminatul stradal, cu deosebire în zona ultra centrală, adiacent monumentului major și pe arterele principale din zona construită protejată;
- se propune pentru aceleași zone găsirea unor soluții tehnice pentru diminuarea aspectelor nefavorabile generate de soluția prevăzută în PUG-2009 pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice prinșanțuri deschise;
- se fac propuneri pentru dezafectarea unor construcții parazite care afectează vizual ansamblul brâncovenesc (clădirea de depozitare de pe malul nordic al pârâului Tudorelul), precum și dezafectarea unor construcții existente (căminul cultural de exemplu, care prin volumul său agresează grav perceperea ansamblului și în special a bisericii Sf. Mucenic Dimitrie, fost paraclis al curții domnești, dinspre piața centrală);
- se apreciază nefavorabilă prezența de culori stridente la fațadele din zona protejată, cu atât mai mult în piața centrală și lângă monumentul major, și se impune interzicerea utilizării acestora, propunere care să se includă în RLU;
- se propune reconstituirea heleșteului domnesc prin regularizarea și reamenajarea pârâului Tudorelul;
- se consideră necesar a se extinde limita de proprietate a terenului aferent ansamblului brâncovenesc dincolo de malul nordic al pârâului Tudorelul, până la limita de sud a carosabilului de pe strada Gârlei, care este un minim față de

de hotarul acestui ansamblu așa cum rezultă din documentele istorice cercetate;

- se impune necesitatea creării unor perdele de arbori pe fronturile sudice ale limitelor de proprietate ale parcelelor adiacente străzii Gârlei, spre a se diminua imaginile nefavorabile ale clădirilor de pe aceste parcele , privite din incinta ansamblului brâncovenesc;
- se impune necesitatea ca pe toate drumurile județene de acces în satul reședință a comunei Potlogi , precum și în apropierea acestuia să se semnaleze direcția și prezența monumentului istoric, prin signalectica uzuală impusă de UNESCO și ICOMOS, utilizata la nivel european și mondial;
- includerea în prevederile de construcții noi și necesitatea realizării unor structuri de primire a turiștilor de tip motel sau pensiune cu confort corespunzător , în imediata apropiere a ansamblului brâncovenesc, încadrul zonei verzi propuse pe latura de est a incintei acestuia;
- extinderea zonei de protecție a ansamblului brâncovenesc până la limita vestică a carosabilului străzii C-tin Brâncoveanu.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN

Studiul Istoric Zonal prevede necesitatea menținerii tramei stradale și a parcelarului în forma actuală pe strada Cărpenișului și pe strada Morii, vechi ulițe comerciale, iar regimul de înălțime să nu depășească P+1+ mansardă. Alinierea clădirilor pe aceste străzi se vor menține în front continuu la limita trotuarului actual.

În întraga zonă protejată (ZPCIN) se prevede interzicerea comasării parcelelor, iar pentru clădirile de locuit din aceasta, volumetria construcțiilor se impune să se încadreze în 8 x15 metri.

De asemeni se consideră corecte propunerile din PUG-2009 privind retragerile aliniilor construcțiilor de la limita proprietății spre carosabil, către fundul lotului cu minim 6 metri, pe străzile rurale și cu 16 metri la cele clasate, astfel încât să fie parcare autoturismelor sătenilor în interiorul proprietăților.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIEI CAROSABILE

Se consideră neapărat necesară devierea traficului greu pe un traseu ocolitor pentru traficul greu prin afara locșlităților, pe traseul unor drumuri de exploatare existente.

Se propune completarea problemelor prezentate în PUG-2009 referitor la circulații și străzi, cu spațiile necesare pentru parcaje, în special pentru a se asigura parcare autoturismelor și autocarelor care vin să viziteze monumentul.

Se confirmă necesitatea mutării actualului târg periodic de lângă zidul de incintă vestic al ansamblului brâncovenesc, iar pe terenul respectiv să se asigure un număr de parcaje.

Se va urmări ca în următorii 5-10 ani să se găsească alte soluții de tip urban pentru colectarea apelor meteorice astfel încât să fie posibilă realizarea de profile transversale ale străzilor clasate, fără șanțuri de colectare deschise, cel puțin în zona centrală.

5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI LA REȚELELE TEHICO EDILITARE

Se propune includerea în calculele debitelor pentru rețelele de gaze, alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă și pentru canalizare a necesarului calculat pentru refuncționalizarea ansamblului brâncovenesc și exploatarea ca obiectiv de primă importanță.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA.

Subzona protejată A1.1

- **Se vor permite amplasări ale unor funcțiuni pentru servicii turistice** în apropierea ansamblului brâncovenesc, cu condiția neafectării imaginilor favorabile ale ansamblului dinspre zona centrală și dinspre principalele drumuri de acces (est-vest și nord-sud), precum și a parcajelor necesare pentru vizitatorii și turiștii care vor utiliza structurile de primire propuse.
- **Se vor permite reconstruiri ale unor clădiri și amenajări din incinta ansamblului brâncovenesc** în scopul redării aspectului acestuia cât mai sugestiv privind alcătuirea al curților domnești ale epocii brâncovenești, inclusiv cuhnia, grădinile italienești și heleșteul.
- **Se vor lua măsuri pentru mutarea târgului periodic** de lângă zidul vestic de incintă al Curții brâncovenești, pe un alt amplasament.
- **Se vor lua măsuri pentru mutarea terenului de fotbal** situat pe amplasamentul adiacent curții brâncovenești și **amenajarea unui parc în locul acestuia**
- **Nici un alt fel de construcții nu vor fi admise în această subzonă, cu excepția unor structuri de primirea turiștilor, propuse a se realiza incluse în parcul creat.**
- **Regimul de înălțime maxim admis pentru tipul de construcții de la pct. 3.1 și 3.2: S+ P+1+M (mansardă), h maxim la cornișă = 7,0 metri de la cota terenului amenajat, h maxim la coama acoperișului = 10 metri de la cota terenului amenajat.**
- **Module volumetrice recomandate: 8 x 15 metri**
- **POT maxim : subzona A1.1 = 35 % ;**
- **CUT maxim: subzona A1.1 = 0,9; Nr. Niv. maxim= 3 ;**

Subzona A1.2.

- **Se vor admite funcțiuni** precum: locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii; se impune cercetarea arheologică prealabilă autorizării construcțiilor.
- **Nu se vor admite:** activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Regimul de înălțime admis: S+P+1+M**
- **POT maxim : subzona A1.2 = 60 %**

- **CUT maxim: subzona A1.2 = 1,5; Nr. Niv. = 3 ;**

Subzona A1.3.

- **Se vor admite funcțiuni** precum: locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii;
- **Nu se vor admite:** activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Regimul de înălțime admis: S+ P+1+M**
- **POT maxim : subzona A1.3 = 60 %**
- **CUT maxim: subzona A1.3 = 1,5; Nr. Niv. maxim= 3 ;**
- **Se recomandă** modul tradițional de folosire a parcelei **cu front compact la stradă**, respectând pe cât posibil înălțimea la cornișă a vecinătăților

Subzona A.2.

- **Funcțiuni admise :** în principal de locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii pe arterele principale care constituie drumuri județene;
- **Funcțiuni interzise:** activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Regim maxim de înălțime : S + P + 1 + m (mansardă);**
- **Module volumetrice maxime: 8 x 15;**
- **Se recomandă:** modul tradițional de folosire a parcelei cu construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase;
- **POT maxim: subzona A2 = 35 %**
- **CUT maxim: subzona A2 = 0,9; Nr. Niv. maxim= 3 ;**

Subzona A.3.

- **Funcțiuni admise :** numai de locuire și sociale, autorizarea construcțiilor noi urmând a fi permisă numai după regularizarea hidrologică a pârâului Tudorelu;
- **Funcțiuni interzise:** activități comerciale, de servicii, industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;
- **Regim maxim de înălțime : P + 1 + m (mansardă);**
- **Module volumetrice maxime: 8 x 15;**
- **Se recomandă:** modul tradițional de folosire a parcelei cu construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase.
- **POT maxim: subzona A3 = 20 %**
- **CUT maxim: subzona A3 = 0,4; Nr. Niv. maxim= 2 ;**

5.5. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROIECTE DERIVATE NȘI PREVIZIUNI DERIVATE PRIVIND SUPTUL IMPLEMENTĂRII LOR

Se impune elaborarea unui proiect urbanistic de detaliu pentru regularizarea pârâului Tudorelu urmată de proiectarea amenajării heleșteului așa cum s-a propus în Studiul Istoric General și în Studiul Istoric Zonal.

Nu se vor autoriza nici un fel de construcții în zona situată pe malurile pârâului Tudorelul, inclusă în ZPCIN, până la finalizarea proiectării și aprobării lucrărilor de regularizare a acestuia și a refacerii heleșteului brâncovenesc

Se va întocmi și promova un Studiu de fezabilitate, urmat de proiect tehnic și detalii de execuție pentru terminarea restaurării Palatului lu Constantin Brâncoveanu, a reconstituirii și refuncționalizării întregului ansamblu al curților domnești, proiect care să stea la baza cererii de finanțare a investițiilor din fonduri comunitare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

- ◆ **aria de aplicare a regulamentului din PUG – 2009** teritoriul intravilan al comunei Potlogi și diferențiat pe localitățile componente

Planul Urbanistic General propune următorul mod de dezvoltare al satelor comunei :

- Se menține configurația existentă a satelor cu modul lor tradițional de locuire, de tip individual, pe lot ;
- Se extinde intravilanul satelor, în special, pe direcțiile principale de circulație din teritoriul comunei, pe baza criteriului separării funcționale : funcțiunile pentru care se extinde intravilanul, în mod predominant, sunt activitățile economice de tip industrial și zonele verzi ;
- Se dezvoltă zona centrală a satului Potlogi și nucleele centrale ale celorlalte sate, cu zone funcționale mixte.

- ◆ **Satul POTLOGI - reședința de comună**

Se propune următoarea soluție de organizare urbanistică, zonificare funcțională :

- **Zona centrală**, care cuprinde toate instituțiile publice de interes local și comunal (primăria, școala generală, grădinița, cabinete medicale, biblioteca, caminul cultural, poliția, poșta, CEC, remiza ISU, spații comerciale și de alimentație publică), fronturile cu locuințe, zona verde, Palatul Brâncovenesc ;
- **Zona cu funcțiuni mixte « M »: comerț, servicii / locuire**, care cuprinde fronturile adiacente străzilor principale în perimetrul zonei centrale, pentru marcarea și punerea în valoare a acesteia ;
- **Zona locuințe și funcțiuni complementare P, P+1, P+2 « L »**, care cuprinde zona de locuit tradițională, zona introdusă în intravilan pe DJ 711A și terenurile agricole din intravilan destinate locuirii ;
- **Zona unitatilor industriale, de depozitare și transport « I »**, compusă din 2 tipuri de unități : unități aferente localității (2 nuclee mari, la nord și la sud de trupul de bază) și unități de exploatare a agregatelor de balastieră, ca trupuri izolate în zona sudică a teritoriului administrativ al comunei ;
- **Zona unitatilor agricole « A »** se menține în limitele incintelor existente ;
- **Zona spațiilor verzi, agrement, sport « SV »** cuprinde parcul propus în zona centrală, terenul de sport propus, spații verzi propuse pe malul pârâului Tudorelul ;
- **Zona căilor de comunicație « C »** cuprinde rețeaua de străzi din intravilan, propuse

pentru modernizare, conform profilurilor transversale prezentate pe planșa 3 ;

- **Zona echipare tehnico - edilitară « TE »** cuprinde stația de epurare propusă ;
- **Zona gospodărie comunala, cimitire** cuprinde doar cimitirul satului.

◆ Alte condiționări

Zone de protecție și zone de interdicție

- Zone de protecție a monumentelor istorice, Zone construite protejate, Situri arheologice în intravilan, conform delimitării din Studiul Istoric General preluate în planșele 3A și 3B - interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent cu aviz DCCPCN Dambovița ;
 - Zone de protecție pe baza normelor sanitare la : cimitire, puțuri de apă potabilă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă potabilă, stații de pompare apă, stații de epurare ;
 - Interdicție temporară de construire în zona centrală sat Potlogi, în nucleele centrale din celelalte sate, până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent, conform legii ;
 - Interdicție temporară de construire în zonele mixte **M** (tip 1 - comerț, servicii / locuire și tip 2 - servicii / spații verzi) până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent ;
 - Interdicție temporară de construire în zonele introduse în intravilan pentru funcțiuni tip **L** - locuințe și funcțiuni complementare (terenuri cu suprafețe mari, neparcelate, pe DJ 711A, DJ 711D, DC 68 și la Românești), până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent ;
 - Interdicție temporară de construire în zonele de tip **I** - unități industriale, de depozitare și transport, până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent ;
 - Interdicție temporară de construire în zonele de tip **SV** - spații verzi, agrement și sport, până la elaborare și aprobare PUZ și RLU aferent ;
 - Interdicție temporară de construire în zonele expuse la riscuri naturale (inundații, eroziuni de mal) până la eliminarea riscurilor ;
 - În zonele unde administrația publică locală nu are suficiente elemente pentru autorizare directă, se va solicita PUZ și / sau PUD, aprobat conform legii ;
- Interdicțiile temporare de construire își pierd valabilitatea în momentul eliminării cauzelor care le - au generat (exemplu - riscuri naturale sau antropice).

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZPCIN

Zona la care se referă regulamentul este stabilită prin Studiul Istoric Zonal aferent PUZ ca zonă protejată construită de interes național (ZPCIN)

◆ **Natura ocupării și utilizării terenului**

1. Ocuparea și utilizarea terenului este determinată de existența monumentelor istorice clasate în LMI – 2004 la categoria „A” de interes național (ansamblul brâncovenesc), al celor de categoria „B” de interes local (monumentul Eroilor din Războiul de la 1877), de existența siturilor arheologice clasate, de categoria „B” de interes local, precum și de ariile ocupate de clădiri și parcele definite prin manifestarea unor criterii istorice, urbanistice și funcționale, fără a conține monumente istorice clasate (zona vechilor târguri periodic și permanent, ulița embaticarilor).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare : locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii; cercetarea arheologică.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare: activități industriale și de depozitare, orice activitate de tip industrial și agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului;

4. Condiționări pentru autorizarea construirii:

- . în zonele cu situri arheologice, de efectuarea de cercetări arheologice și de obținerea raportului de descărcare de sarcină arheologică;
- . în zonele de protecție a monumentelor istorice după aprobarea PUZCP, și cu avizul Ministerului Culturii pentru cele din zona de protecție a monumentelor clasate în categoria „A” și a DJCCPCN pentru cele clasate la categoria „B”;
- . în zonele cu alte tipuri de riscuri până la eliminarea tehnică a acestora.

◆ **Condiții de ocuparea terenului**

1. Caracteristicile parcelelor vor fi menținute conform situației existente

2. Alinierea fronturilor clădirilor se vor face cu retragerile stabilite în planșa 3 Reglementări urbanistice; pe subzona A.1.3. Se vor menține fronturile continui existente aliniate la stradă; în celelalte subzone prevăzute pentru locuire, se va construi în sistem afânat, tradițional.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor, se va respecta codul civil.

5. POT maxim pe subzone:

subzona A1.1 = 35 % ;

subzona A1.2 = 60 % ;

subzona A1.3 = 60 % ;

subzona A2 = 35 % ;

subzona A3 = 20% ;

6. Regim maxim de înălțime diferențiat pe subzone :

A.1.1. S+ P + 1 + m (mansardă), h maxim la cornișă = 7,0 metri de la cota terenului amenajat, h maxim la coama acoperișului = 10 metri de la cota terenului amenajat.

A.1.2. S+ P + 1 + m (mansardă)

A1.3. S+ P + 1 + m (mansardă)

A.2. S+ P + 1 + m (mansardă)

A.3. P + 1 + m (mansardă)

7. Module volumetrice maxime: 8 x 15, în subzonele A.1.1 (recomandare), A2 și A3

8. Se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei: în zona A1.3 cu front compact la stradă și în zonele A2 și A3, construcții independente, cu retragere de la stradă de cca 4-5 m, cu curți spațioase;

◆ **Posibilități maxime de utilizare a terenului**

1. CUT admis:

subzona A1.1 = 0,9; Nr. Niv. = 3 ;
subzona A1.2 = 1,50 ; Nr. niv. = 3;
subzona A1.3 = 1,50 ; Nr. niv. = 3;
subzona A2 = 0,9 ; Nr. Niv. = 3;
subzona A3= 0,4 ;Nr. Niv. = 2;

2. Se interzice comasarea parcelelor;

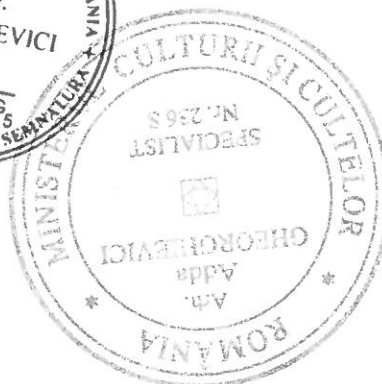
◆ Alte reglementări

1. **Acoperișurile:** în două ape la front continuu și în patru ape la clădiri individuale;
2. **Invelitoarea :** tablă cu vopsire anticorozivă culori roșu închis sau brun, material ceramic;
3. **Se recomandă** păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi în mod preferențial din lemn sau lemn stratificat, iar în cazul spațiilor comerciale se poate folosi PVC sau aluminiu cu finisare imitație de furnir lemn.
4. Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care să preia motivul tradițional al cerdacului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).
5. **Se interzice** utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise;
6. **Interdicție temporară de construire** – în toate subzonele teritoriului studiat pentru ZPCIN până la avizarea și aprobarea PUZCP, iar în zona A3, până la regularizarea hidrologică a pârâului Tudorelul
7. **Condiționare la autorizare :** descărcare de sarcină arheologică, istorică, aviz MCC – CNMI;

ÎNTOCMIT,



Arh. Adda Gheorghievici
Șef proiect



MEMORIU TEHNIC RETELE EDILITARE

ELEMENTE GENERALE

Ansamblurile Brâncovenești din Mogoșoaia și Potlogi sunt singurele palate și curți clădite de Domnitorul Constantin Brâncoveanu rămase în România. Principala caracteristică a stilului de curte brâncovenesc, care se găsește la Mogoșoaia și Potlogi, este tratarea peisagistică elaborată cuprinzând grădini și zone cu apă, centrate pe un palat a cărui simetrie interioară este încadrată de peisajul înconjurător.

Restaurarea, amenajarea și punerea în valoare a Ansamblului Brâncovenesc din comuna Potlogi din județul Dâmbovița se înscrie în mișcarea amplă de valorificare a patrimoniului cultural-istoric național, cu sprijinul forurilor internaționale.

Valoarea arhitecturală și istorică a ansamblului s-a impus atenției UNESCO și a Băncii Mondiale, care l-au inclus în cele 4 programe de finanțare a restaurării unor obiective din România. Pentru execuția lucrărilor de restaurare, amenajare și punere în valoare a obiectivului s-au alocat sume aplicate pentru executarea unor intervenții rămase nefinalizate din motive independente de proiectanții anteriori, fenomen repetat și în etapa de restaurare actuală.

Ansamblul Brâncovenesc Potlogi poate reprezenta un Centru Cultural de artă și cultură românească – dezvoltat în jurul Palatului lui Constantin Brâncoveanu – punct central cu funcțiune multiplă (muzeală, informare prin biblioteca tematică, manifestări culturale, expoziții de artă temporare, seminarii naționale și internaționale), ceea ce implică introducerea în structura urbană a localității a unor funcțiuni complementare (cazare, comerț, alimentație, parcări, dotări tehnico-edilitare) cu potențial turistic, astfel încât să se realizeze o utilizare intensivă a posibilităților funcționale.

Se disting două principii majore de compunere a unui program viabil de management pentru Ansamblul studiat:

- Menținerea identității istorice, fapt care implică dezvoltarea ansamblului palatului în asemenea manieră încât stilul istoric brâncovenesc existent să nu fie compromis sau alterat.
- Reutilizarea clădirilor istorice aparținând stilului brâncovenesc într-o manieră durabilă, ceea ce înseamnă ca fondurile necesare menținerii și adaptării ansamblului la cerințele în continuă schimbare ale societății să fie generate de veniturile obținute din operare.

Acest program complex implică restaurarea obiectivelor existente:

Ob. 1 - **Palatul Domnitorului Constantin Brâncoveanu** - se prevăd săli de protocol – evenimente cu public, săli expoziții temporare, săli auditorium / expunere muzeală pentru conferințe proiecții, audiții etc., săli muzeu tematic "Brâncovenu și epoca sa"

- Ob. 2 – **Incinta palatului** – sunt prevăzute o seră și fântâni arteziene
- Ob. 3 – **Poarta principală** - adăpostește punctul muzeal și camera paznicului
- Ob. 4 – **Biserica** cu hramurile Sf. Dumitru și Sf. Nicolae – în funcțiune
- Ob. 5 – **Incinta bisericii**
- Ob. 6 – **Casa Veche** - La parter se prevede amplasarea unui bar – cafeteria – vinotecă, iar la etaj și mansardă centru informare – bibliotecă tematică

De asemenea, se prevede reconstrucția unor componente dispărute ale Ansamblului:

- Ob. 7 – **Casa slujitorilor** - Se prevăd spații de serviciu: anexe pentru personalul de deservire, primire materiale și produse, anexe depozitare, birou, camera de odihnă, vestiar, grup sanitar.
- Ob. 8 – **Cuhnia** - Se propune refacerea acesteia pe fundațiile existente, clădirea devenind un spațiu pentru evenimente culinare cuprinzând bucătărie, oficiu, aprovizionare de zi, grup sanitar pentru public, depozitare.
- Ob. 9 – **Droșcăria** - Se propune refacerea acesteia pe fundațiile existente, clădirea urmând a adăposti la parter – birouri administrație, servicii (spălătorie, uscătorie, vestiar personal), expo + depozitare, iar la mansardă ateliere restaurare – creație.

Lucrările propuse se vor realiza în incinta alveolată de cca. 29.690 m² (incinta palatului – 22.715 m², incinta bisericii – 6.975 m²), în interiorul zidurilor înalte de cărămidă.

Zona protejată cu valoare istorică în cadrul intravilanului comunei Potlogi este extinsă pe malul nordic al pârâului Tudorel ceea ce permite închiderea definitivă a incintei la limita căii de acces din această parte a satului.

Terenul aferent ansamblului aparține Ministerului Culturii (în arhivele D.M.I. referințele la proprietarii de drept ai terenului se opresc în anul 1947) și se află în administrația comunei Potlogi.

Pentru restaurarea, refuncționalizarea și punerea în valoare a Ansamblului de la Potlogi este necesar un efort deosebit, atât financiar cât și organizatoric, dar acesta își va găsi motivația în reșezarea complexului în locul ce pe drept i se cuvine în rândul marilor ctitorii ce au schimbat fața culturală românească.

Beneficiile directe și indirecte pe care le va aduce - pornind de la cele culturale și educative, turistice până la cele economice prin înscrierea sa în marile trasee naționale și europene de interes cultural major - sunt evidente: promovarea culturii și valorilor istorice românești, accesul la tradițiile locale, dezvoltarea economică și evoluția culturală a comunității.

Unul dintre dezideratele principale ale lucrărilor propuse îl constituie realizarea unui aspect unitar atât din punct de vedere arhitectural, dar și al dotării cu instalații interioare racordate corespunzător la rețele exterioare, pentru asigurarea confortului utilizatorilor astfel încât clădirile să devină nu numai monumente istorice și de arhitectură, dar să se și integreze în circuitele culturale, turistice, etnografice ale județului și ale țării.

Conservarea clădirilor nu înseamnă doar păstrarea lor ca niște corpuri inerte, ci și utilizarea lor corespunzătoare, instalațiile cu care sunt dotate contribuind din plin la aceasta.

ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

La ora actuală în comuna Potlogi nu există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

Alimentarea cu apă se face, în general, din fântâni de tip rural, cu găleată, fiind captată apa din stratul freatic plutitor de la adâncimea de 8-15 m.

Un mic procent din populație, estimat la 10%, instituțiile publice și agenții economici dispun de puțuri dotate cu electropompă și hidrofor pentru asigurarea debitului și presiunii în instalațiile sanitare interioare.

Apa din stratul freatic exploatat în comuna Potlogi nu îndeplinește condițiile de potabilitate impuse de normele sanitare.

Prin proiectul „Alimentare cu apă în sistem centralizat sat Potlogi – comuna Potlogi și satele Zidurile, Crovu și Odobești – com. Odobești” elaborat de SC BOMACA PROIECT SRL Aninoasa, beneficiar fiind Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Brâncoveanu, se prevede realizarea unei **rețele de distribuție a apei potabile** în comuna Potlogi, inclusiv în zona care a generat prezentul PUZ.

Sursa va fi constituită dintr-un front de captare subterană format din 4 puțuri forate la adâncimea de 50 m cu un debit estimat de 5 l/s pentru fiecare foraj. Puțurile sunt amplasate în zona de sud a localității Pitaru, pe malul drept al pârâului Sabar, la distanța de circa 300 m unul de altul.

Aducțiunea dintre puțuri și rezervoare va fi constituită dintr-o conductă PEID 125...200 mm, montată îngropat. Zona de protecție sanitară pentru conducta de aducțiune este de 10 m de o parte și de alta a conductei, măsurată de la generatoarea exterioară a conductei.

Rezervoarele de înmagazinare a apei potabile, 2 bucăți de câte 350 m³ fiecare, în total 700 m³, asigură rezerva de apă pentru stins incendii, rezerva necesară pentru compensarea variației orare de consum în 24 ore, rezerva pentru consum pe durata stingerii incendiului și rezerva de apă pentru consum în caz de avarie în amonte de rezervoare.

Din cadrul gospodăriei de apă mai face parte și stația de pompare și clorinare pentru dezinfectia apei.

Rețelele de distribuție a apei potabile cuprind în totalitate zonele construite din localitățile Pitaru, Vlăsceni, Potlogi, Podu Cristinii și Romanești. Lungimea conductelor de distribuție va fi de circa 75 km. Conductele vor fi realizate din PEID cu diametre cuprinse între 50... 300 mm, montate îngropat, sub adâncimea de îngheț, de-a lungul drumurilor, pe ambele părți, în afara zonei carosabile.

Pe rețeaua de distribuție sunt prevăzuți **hidranți exteriori de incendiu**, supraterani și cișmele stradale amplasate la circa 300 m distanță între ele.

În zona care a generat prezentul PUZ, rețelele publice de distribuție pentru **alimentarea cu apă** sunt prevăzute a fi realizate din PEID, fiind amplasate pe toate arterele de circulație din zona Ansamblului Brâncovenesc: str. Ghinești, DJ 711A – str. C-tin Brâncoveanu, DJ 711 D – str. Târgului. Excepție face DJ 401A pe care nu este prevăzută rețea de distribuție de alimentare cu apă.

Pe aceste străzi, pe o parte a carosabilului sunt prevăzute conducte de distribuție apă realizate din PEID 110...125 mm, fapt ce permite montarea de hidranți exteriori de incendiu având DN 80 mm.

Pe partea opusă a străzilor sunt amplasate tronsoane de conducte de apă având DN 63 mm, la care se brânșează consumatorii de pe respectiva parte a străzii. Aceste tronsoane sunt racordate la conducta principală DN 110...125 mm prin intermediul unor legături DN 63 mm. Acest sistem de legare („în pieptene”) permite reducerea numărului de traversări în comparație cu traversarea cu brânșamentele la fiecare consumator sau la maxim doi consumatori alăturați.

Alimentarea cu apă a Ansamblului Brâncovenesc se propune a se face din conducta PEID 125 mm amplasată în fața intrării principale în Ansamblu prin intermediul unui brânșament propriu.

Având în vedere amplasamentul retras al Porții principale, există posibilitatea pozării căminului de apometru în acest spațiu evitându-se astfel executarea citirilor sau manevrelor lucrătorilor în zona de acces de sub Poarta principală.

Brânșamentul de apă va avea diametrul estimat DN 100 mm, confecționat din PEID 110...125 mm, fiind astfel posibilă montarea de hidranți exteriori de incendiu în incinta Ansamblului Brâncovenesc.

Adâncimea de montare a brânșamentului va fi sub cea stabilită de prevederile STAS 6054-1994 „Adâncimi maxime de îngheț”, pentru situația de față circa 1,20 m. Brânșamentul va avea pantă către conducta de alimentare.

În interiorul Ansamblului, conductele de alimentare cu apă vor fi amplasate în zonele cu spații verzi, numărul de cămine pentru montarea vanelor de sectorizare urmând a fi redus la minim și, eventual, mascate de vegetație.

În conformitate cu standardul de referință STAS 1478 – 1990 „Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”, debitele de calcul apă rece și caldă menajeră sunt indicate mai jos, calculul fiind făcut pe bază de echivalenți pentru clădiri social – culturale, pentru un regim de furnizare a apei de 17 h/zi:

Clădire	Debit calcul apă rece (l/s) (inclusiv apă caldă)	Debit calcul apă caldă (l/s)	Observații
Ob. 1 - Palatul Domnitorului	0,77	0,51	grupuri sanitare
Ob. 2 – Incinta palatului	1,53 + 0,88	-	fântâni arteziene, seră
Ob. 3 – Poarta principală	0,62	0,28	grup sanitar public
Ob. 4 – Biserica	0,07	-	lavoar la proscomidar
Ob. 5 – Incinta bisericii	-	-	-
Ob. 6 – Casa Veche	0,84	0,58	cafeteria, vinotecă, bibliotecă
Ob. 7 – Casa slujitorilor	0,90	0,61	grup sanitar + vestiar personal
Ob. 8 – Cuhnia	0,84	0,56	bucătărie, grup sanitar public
Ob. 9 – Droșcăria	0,95	0,66	grup sanitar personal, spălătorie
TOTAL (estimativ)	7,33*	3,20	brânșament PEID 110...125 mm

*) exclusiv lavoar biserică, prevăzută cu brânșament de apă separat

Se recomandă ca fiecare clădire alimentată să fie prevăzută cu contor de apă amplasat în cămin de apometru, acestea fiind amplasate, pe cât este posibil, mascat.

Prin montarea unui branșament PEID 125 mm și a unor conducte de distribuție cu același diametru, se pot alimenta **hidranți exteriori de incendiu** cu DN 80 mm, în conformitate cu prevederile Normativului NP 086 – 2005 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor.

În ceea ce privește **instalațiile interioare de stingere a incendiilor cu apă**, în Normativul NP 086-2005 la art. 4 se arată: „Pentru construcțiile monumente istorice sau de arhitectură, prevederile prezentului normativ au **caracter de recomandare**, urmând a fi aplicate de la caz la caz sau înlocuite cu măsuri de îmbunătățire a securității la incendiu posibil de realizat și care să nu afecteze caracterul monumentului”.

În prezent, în satele comunei Potlogi **evacuarea apelor uzate menajere** se face în latrine uscate la gospodăriile individuale și în bazine vidanjabile la sediile societăților economice, instituțiilor publice și la circa 10% dintre gospodăriile individuale.

Evacuarea apelor pluviale se face la suprafața terenului prin șanțuri și rigole deschise, de-a lungul drumurilor, cu pantă naturală și cu deversare în rețeaua hidrografică a comunei – râul Sabar, pârâul Șuța, pârâul Tudorel.

Prin proiectul „Rețele de canalizare menajeră și stație de epurare sat Potlogi, comuna Potlogi” elaborat de SC BOMACA PROIECT SRL Aninoasa, beneficiar fiind Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Brâncoveanu se prevede **canalizarea apelor uzate menajere** în trei bazine de colectare, grupând localitățile astfel:

- Satele Potlogi și Podu Cristinii
- Satele Pitaru și Vlăsconi
- Satul Romanești

Rețeaua de canalizare preconizată în comuna Potlogi însumează o lungime totală de 54 km.

Fiecare dintre cele trei sisteme de canalizare se compune din:

- Rețea stradală de colectoare secundare
- Colector principal
- Stație de epurare mecano – biologică tip monobloc, cuplată cu Stație de vacuumare.

Datorită reliefului comunei – șes cu panta naturală foarte mică – curgerea gravitațională a apelor uzate menajere către stațiile de epurare ar conduce la adâncimi foarte mari de pozare a canalizării. De aceea s-a adoptat soluția prin aspirație cu vacuumare, ceea ce permite montarea conductelor de canalizare la o adâncime de circa 1,50...2,00 m (sub adâncimea de îngheț) și micșorarea diametrului conductelor prin funcționare la secțiune plină.

Stațiile de epurare mecano –biologică sunt amplasate astfel:

- SE1 - în zona de est a satului Potlogi, pe malul drept al râului Sabar.
- SE2 – în zona de nord-vest a satului Vlăsconi, pe malul stâng al râului Sabar.
- SE3 – în zona de sud a satului Romanești, pe malul stâng al râului Sabar.

În jurul stațiilor de epurare se va respecta o zonă de protecție sanitară de 300 m, cu interdicție de construire, în conformitate cu Normele Sanitare aprobate prin Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății.

Canalizarea apelor meteorice se va face în continuare la suprafața terenului, prin șanțuri și rigole deschise, cu pantă naturală și deversare în rețeaua hidrografică a comunei.

În această soluție este necesară curățirea și întreținerea permanentă în stare de funcționare a șanțurilor și rigolelor.

Pe străzile adiacente Ansamblului Brâncovenesc sunt prevăzute **conducte publice de canalizare cu aspirație prin vacuumare** („în vid”) cu DN 110...160 mm confecționate din PEID SDR sau PVC KG, camere de colectare ape uzate menajere cu supape de vacuumare cu $h = 2,00$ m, precum și cămine de racord. Până la camerele de colectare (căminele de colectare) cu înălțimea de 2,00 m scurgerea apelor uzate menajere de la utilizatori se face gravitațional.

Se propune ca racordarea sistemului de canalizare din **incinta Ansamblului Brâncovenesc** să se facă la una dintre cele două camere de colectare ce vor fi amplasate în fața Porții principale, racordul la conducta de canalizare propusă urmând a se face prin intermediul unuia dintre căminele de vizitare corespunzătoare (având cota terenului = 136,088 m și cota radierului = 134,588 m, respectiv CT = 135,893 m și CR = 134,393 m)

Diametrul informativ al racordului de canalizare aferent Ansamblului va fi DN 200 mm, confecționat din PVC KG 200 mm.

Evacuarea apelor meteorice se va face la suprafața terenului, prin șanțuri și rigole deschise, cu pantă naturală și deversare în pârâul Tudorel, amplasat la limita de nord a Ansamblului, fiind necesară, așa cum s-a arătat mai sus, curățirea și întreținerea permanentă în stare de funcționare a șanțurilor și rigolelor pentru a se evita colmatarea acestora, dar și a pârâului.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICA SI GAZE NATURALE

În prezent în localitățile Potlogi, Pitaru, Vlăsconi și Podu Cristinii aparținând comunei Potlogi este în funcțiune un sistem de **distribuție a gazelor naturale**, astfel încât se poate asigura alimentarea cu energie termică pentru încălzire și prepararea apei calde menajere a tuturor clădirilor din incinta Ansamblului Brâncovenesc. Se va reuși astfel ca obiectivele să fie folosite și conservate corespunzător, instalațiile cu care vor fi dotate contribuind la îndeplinirea acestor deziderate.

Rețelele de distribuție a gazelor naturale din comuna Potlogi sunt administrate de SC GDF SUEZ ENERGY ROMANIA SA.

Rețeaua de conducte din comună este alimentată din Stația de reglare, măsurare, predare SRMP Avicola Titu, amplasată pe teritoriul administrativ al orașului Titu, în apropierea limitei dintre Titu și Potlogi, cu acces din DJ 711 A. În stația de reglare, presiune este redusă de la înaltă la redusă presiune (40 bar → sub 2 bar).

SRMP Avicola Titu a fost modernizată în anul 2004 prin montarea de echipamente noi a căror capacitate să satisfacă cerințele orașului Titu și ale comunei Potlogi (inclusiv satul Romanești).

Conducta principală de distribuție a gazelor naturale de redusă presiune (tronsonul dintre SRMP și prima localitate alimentată, Pitaru) este confecționată din PEID 400 mm, fiind montată subteran, de-a lungul DJ 711 A.

Dimensionarea rețelelor de gaze, conform pr. nr. 3000/5829 – 1998 PT+DE, elaborat de SC PROIECT DAMBOVITA SA, s-a făcut pentru toate localitățile comunei Potlogi, debitul de calcul necesar pentru toate localitățile componente ale comunei fiind de 5000 m³N/h.

În zona care a generat prezentul PUZ sunt montate **conducte de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă** realizate din PEID cu diametre variind între 90... 180 mm.

Pe str. Ghinești (DJ 711 D), pe care se află amplasată intrarea principală în Ansamblu, este pozată o conductă de distribuție PEID 180 mm din care se propune a fi alimentat Ansamblul prin intermediul unui bransament subteran propriu cu diametrul estimat DN 50 mm, confecționat din PEID 63 mm.

Fiecare clădire va fi prevăzută cu propriul contor de gaze naturale, ceea ce va permite exploatarea fiecăreia dintre aceste clădiri în conformitate cu destinația, programul de funcționare și posibilitățile utilizatorului.

Montarea contoarelor se va face conform prevederilor Regulamentului de măsurare a cantităților de gaze naturale tranzacționate în România aprobat prin Ordinul nr. 62 / 24.06.2008. Amplasarea contoarelor se va face în zone în care să nu altereze caracterul de monumente istorice și de arhitectură al clădirilor.

În interiorul Ansamblului montarea conductelor se va face subteran, reducându-se la minimum traseele supraterane realizate din țevă de oțel.

La ora actuală, clădirea Porții principale este dotată cu instalație de încălzire centrală, care este în stare de funcțiune și la care nu sunt necesare decât mici modificări și adaptări.

Clădirea Palatului este dotată cu instalație de încălzire centrală, care însă nu este funcțională din cauza nefinalizării lucrărilor (nu este montată centrala termică).

Se propune ca fiecare dintre clădirile restaurate și care vor fi reconstruite să aibă propria **instalație de încălzire centrală funcționând pe gaze naturale**. Puterea instalată a surselor termice, precum și a corpurilor de încălzire, va trebui majorată cu cel puțin 20% pentru a compensa inerția termică a pereților în perioada de reîncălzire după o întrerupere a funcționării sau funcționare la temperatura de gardă pentru prevenirea înghețului instalațiilor de încălzire și sanitare (circa +8°C).

Se va putea astfel adapta funcționarea centralelor termice la orarul de funcționare a acestora, asigurarea temperaturii dorite, fie că aceasta este pentru asigurarea confortului utilizatorilor, fie că este pentru asigurarea unei temperaturi de gardă pentru protejarea construcției și a valorilor de patrimoniu expuse sau depozitate.

Clădire	Necesar estimativ energie termică (kW)	Debit calcul gaze naturale (m ³ N/h)	Observații
Ob. 1 - Palatul Domnitorului	360	42,11	2 cazane x 180 kW
Ob. 2 – Incinta palatului	30	3,34	CT murală seră
Ob. 3 – Poarta principală	24	2,83	CT murală
Ob. 4 – Biserica	CT murală – branșament separat
Ob. 5 – Incinta bisericii	-	-	-
Ob. 6 – Casa Veche	90	10,02 0,67	3 CT murale x 30 kW + aragaz
Ob. 7 – Casa slujitorilor	48	5,66	2 CT murale x 24 kW
Ob. 8 – Cuhnia	60	6,68 1,67	2 CT murale x 30 kW + plită + aragaz
Ob. 9 – Droșcăria	160	18,71	2 cazane x 80 kW
TOTAL (estimativ)	802	91,69	Branșament DN 50 mm (PEID 63 mm)

În ceea ce privește izolarea termică suplimentară a clădirilor aferente Ansamblului Brâncovenesc, **Legea nr. 372 / 2005 privind performanța energetică a clădirilor**, publicată în Monitorul Oficial nr.1144 din 19.12.2005 stipulează la art. 8, alineatul a) că:

”Cerințele stabilite în metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor **nu se aplică** următoarelor categorii de clădiri:

- a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;”

Măsurile minime de izolare termică care se pot lua fără a altera caracterul ori aspectul exterior al monumentelor sunt:

- Montarea de ferestre cu tâmplărie din lemn stratificat cu geam termopan, cu forma și aspectul ferestrelor originale.
- Izolarea planșeelor spre pod sau a acoperișurilor peste mansarde cu saltele din vată minerală semirigidă ignifugă și fungifugă

În funcție de situația concretă, se mai pot realiza izolații termice și în alte zone, evitându-se însă utilizarea materialelor incompatibile cu vechimea și importanța construcției, ca și formarea de zone cu pericol de condens, mucegai (alb sau negru), formarea igrasiei sau apariția de eflorescențe.

Pentru clădirile **Căsuței slujitorilor**, ale **Cuhniei** și ale **Droșcăriei**, care vor fi reconstruite pe fundațiile existente, se va studia modul de izolare termică suplimentară prin îngroșarea pereților sau prin folosirea unor materiale izolante termice care să aibă o durabilitate verificată în timp și care să fie în concordanță cu fațadele reconstruite și cu fațadele celorlalte clădiri.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Toate localitățile componente ale comunei Potlogi sunt în prezent complet electrificate.

Alimentarea cu energie electrică se face din Sistemul Energetic Național prin intermediul Stației de Transformare Potlogi, prin linia electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kV, la care sunt racordate posturile electrice de transformare 20 / 0,4 kV.

Posturile electrice de transformare sunt montate aerian pe stâlpi din beton armat și au puterea electrică aparentă de 160...250 kVA. În zona studiată prin prezentul PUZ se află amplasat PTA 7 (160 kVA).

Prin proiectul 770 / 2010 „ICTAEE consumatori PTA 7 Potlogi” elaborat de SC FISE ELECTRICA SERV SA, SISE MUNTENIA NORD, AISE TARGOVISTE, se prevede amplasarea de noi posturi electrice de transformare 20 / 0,4 kV în amplasament aerian în zona studiată: PTA 1 (63 kVA), PTA 2 (100 kVA), PTA 105 (250 kVA) pentru alimentarea noilor consumatori, cu excepția Ansamblului Brâncovenesc.

În zona centrală a comunei, care coincide cu piața din fața Ansamblului, se prevede ca liniile electrice de medie tensiune 20 kV să fie amplasate subteran (LES 20 kV) asigurându-se astfel atât un aspect corespunzător din punct de vedere urbanistic pieței centrale, cât și ambianței aferentă Ansamblului.

Pentru completarea acestei măsuri, se propune ca, în zona pieței centrale din fața Porții principale a Ansamblului, să fie montate subteran și rețeaua de joasă tensiune (inclusiv cele pentru alimentarea iluminatului public), cât și cablurile de telecomunicații, amplasate în prezent aerian pe stâlpii LEA.

În prezent, Ansamblul Brâncovenesc este alimentat cu **energie electrică** din rețeaua aeriană stradală prin intermediul unui racord 0,4 kV până la o firidă de branșament generală, amplasată la Poarta principală.

Având în vedere dezvoltarea Ansamblului, precum și necesitatea unei siguranțe sporite în exploatare, se propune amplasarea unui post electric de transformare 20 / 0,4 KV propriu cu o putere aparentă având valoarea informativă de 160 kVA.

Pentru păstrarea ambianței aferentă Ansamblului, postul de transformare va fi amplasat într-una dintre clădirile noi dinspre piața din fața Porții principale, într-un spațiu adecvat, accesibil montajului, întreținerii și depanării.

În conformitate cu Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii electrice aeriene (LEA) are valoarea de 24 m (12 m de o parte și 12 m de cealaltă a axei) pentru tensiuni între 1 și 110 kV (incluzând astfel tensiunea de 20 kV pentru alimentarea PTA propuse).

Soluția de racordare a Ansamblului Brâncovenesc la rețeaua de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către specialiștii SC ELECTRICA MUNTENIA NORD SA – Sucursala Târgoviște, în cadrul Studiului de soluție sau Fișei de soluție, scop în care beneficiarul va comanda proiect.

În incinta Ansamblului, se vor monta racorduri în canalizație subterană pentru obiectivele alimentate, instalațiile de forță (pompe, arzătoare) și pentru iluminatul exterior.

Iluminatul incintei se propune a se realiza cu 4 tipuri de corpuri de iluminat :

- Iluminat general incinta realizat cu corpuri de iluminat tip felinar, montate pe stâlpi ornamentali de 3,5 m înălțime,
- Iluminat ambiental, realizat cu corpuri de iluminat tip PITIC – 25 W,
- Iluminat ambiental de ansamblu cu proiectoare 500 W,
- Iluminat ambiental de accent, cu proiectoare 60 W.

Comanda iluminatului incintei se va realiza de la un tablou amplasat la Poarta principală.

Fiecare clădire va fi prevăzută cu instalație de priză de pământ a cărei rezistență de împământare va fi verificată periodic de electricienii autorizați.

Vor fi montate instalații de paratrăsnet cu dispozitiv de amorsare tip PREVECTRON, în conformitate cu prevederile Normativului I 20 – 2000 privind protecția construcțiilor împotriva trăsnetului.

De asemenea, vor fi montate rețele de voce – date de la centrala telefonică amplasată la Poarta principală - la fiecare obiectiv in parte, precum și rețele de semnalizare incendiu și efracție de la fiecare obiectiv la centralele respective de semnalizare amplasate la Poarta principală. Tot aici vor fi instalate și monitoarele pentru urmărirea video.

Necesarul de putere electrică rezultat în urma modernizării obiectivelor aferente Ansamblului Brâncovenesc este:

Clădire	Putere electrică instalată (kW)	Putere electrică absorbită (kW)	Observații
Ob. 1 - Palatul Domnitorului	60,0	45,0	Modificări și modernizări IE
Ob. 2 – Incinta palatului	10,0	7,0	Iluminat exterior
Ob. 3 – Poarta principală	7,0	5,0	Modernizare IE
Ob. 4 – Biserica	Racord electric separat
Ob. 5 – Incinta bisericii	”
Ob. 6 – Casa Veche	15,0	10,0	Modernizare IE
Ob. 7 – Casa slujitorilor	10,0	8,0	Lucrare nouă cu IE aferente
Ob. 8 – Cuhnia	10,0	7,0	Lucrare nouă cu IE aferente
Ob. 9 – Droșcăria	24,0	18,0	Lucrare nouă cu IE aferente
TOTAL (estimativ)	136,0	100,0	PT nou 20/0,4 kV ~ 160 kVA

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Comuna Potlogi beneficiază în prezent de servicii de **telefonie fixă** prin intermediul a trei centrale telefonice digitale aparținând SC ROMTELECOM SA, amplasate în localitățile Potlogi, Pitaru și Romanești. Centrala telefonică din localitatea Potlogi, pusă în funcțiune în anul 2000, cu o capacitate de 1000 linii, este instalată la Primărie.

Centralele telefonice sunt racordate la sistemul de telefonie fixă prin cablu fibră optică montat subteran de-a lungul drumurilor principale. Liniile telefonice care deservesc abonații sunt montate aerian pe stâlpii rețelei electrice de joasă tensiune (LEA 0,4 kV).

Pentru realizarea unei ambianțe corespunzătoare Ansamblului Brâncovenesc, dar și pieței centrale a comunei, în această zonă se propune amplasarea subterană a rețelelor de telecomunicații.

Se va păstra o distanță de circa 0,70...1,00 m paralel față de celelalte rețele, dar în special față de cablurile electrice care pot induce capacități parazite.

Telefonia mobilă are acoperire în comuna Potlogi, pe teritoriul comunei fiind amplasate stații și antene administrate de diferiți operatori de telefonie mobilă.

Programele TV sunt captate prin antene individuale, precum și printr-un centru de captare și retransmisie prin cablu (CATV), iar din 2006 prin televiziunea digitală.

Centralele telefonice automate amplasate în comuna Potlogi dispun de linii libere pentru conectarea de noi posturi de telefonie fixă. În rețelele de telefonie mobilă există posibilități nelimitate privitor la numărul beneficiarilor.

În zona care a generat prezentul PUZ, în imediata vecinătate a Ansamblului Brâncovenesc, se află amplasată clădirea Primăriei în care este instalată centrala telefonică a localității Potlogi și care este racordată la cablurile de telecomunicații (fibră optică și coaxial) amplasate de-a lungul str. C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A) și str. Târgului (DJ 711 D).

În incinta Ansamblului Brâncovenesc vor fi prevăzute rețele de telecomunicații (telefonie fixă, CATV, internet) racordate la rețelele din zonă și care vor fi realizate în amplasament subteran astfel încât aspectul Ansamblului să nu fie alterat de cablurile de telecomunicații amplasate aerian.

La Poarta principală va fi prevăzută centrala telefonică, precum și distribuitorul principal R-TV.

De asemenea, vor fi amplasate:

- Centrala de semnalizare a incendiilor.
- Centrala de semnalizare a efracțiilor.
- Monitoare pentru urmărirea video.

Pentru ca ulterior să se poată monta și alte tipuri de sisteme de comunicații voce / date, se recomandă montare unor rețele suplimentare care să fie utilizate ulterior, funcție de noile cerințe.

REGLEMENTARI

- Obiectul lucrării îl constituie studierea posibilităților de asigurare a dotărilor tehnico – edilitare pentru clădirile și spațiile exterioare aferente Ansamblului Brâncovenesc din comuna Potlogi din județul Dâmbovița.
- Un program viabil de management implică restaurarea obiectivelor existente:
Ob. 1 - Palatul Domnitorului Constantin Brâncoveanu - se prevăd săli de protocol – evenimente cu public, săli expoziții temporare, săli auditorium / expunere muzeală pentru conferințe proiectii, audiții etc., săli muzeu tematic "Brâncovenii și epoca sa"

- Ob. 2 – Incinta palatului – sunt prevăzute o seră și fântâni arteziene
- Ob. 3 – Poarta principală - adăpostește punctul muzeal și camera paznicului
- Ob. 4 – Biserica cu hramurile Sf. Dumitru și Sf. Nicolae – în funcțiune
- Ob. 5 – Incinta bisericii
- Ob. 6 – Casa Veche - La parter se prevede amplasarea unui bar – cafeteria – vinotecă, iar la etaj și mansardă centru informare – bibliotecă tematică

De asemenea, se prevede reconstrucția unor componente dispărute ale Ansamblului:

- Ob. 7 – Casa slujitorilor - Se prevăd spații de serviciu: anexe pentru personalul de deservire, primire materiale și produse, anexe depozitare, birou, camera de odihnă, vestiar, grup sanitar.
 - Ob. 8 – Cuhnia - Se propune refacerea acesteia pe fundațiile existente, clădirea devenind un spațiu pentru evenimente culinare cuprinzând bucătărie, oficiu, aprovizionare de zi, grup sanitar pentru public, depozitare.
 - Ob. 9 – Droșcăria - Se propune refacerea acesteia pe fundațiile existente, clădirea urmând a adăposti la parter – birouri administrație, servicii (spălătorie, uscătorie, vestiar personal), expo + depozitare, iar la mansardă ateliere restaurare – creație.
- In zona care a generat prezentul PUZ, rețelele publice de distribuție pentru **alimentarea cu apă** sunt prevăzute a fi amplasate pe toate arterele de circulație din zona Ansamblului Brâncovenesc.
Pe aceste străzi, pe una dintre părțile carosabilului sunt prevăzute conducte de distribuție apă realizate din PEID 110...125 mm, fapt ce permite montarea de hidranți exteriori de incendiu având DN 80 mm.
Pe partea opusă a străzilor sunt amplasate tronsoane de conducte de apă având DN 63 mm, la care se brânșează consumatorii de pe respectiva parte a străzii. Aceste tronsoane sunt racordate la conducta principală DN 110...125 mm prin intermediul unor legături DN 63 mm („legare în pieptene”) pentru reducerea numărului de traversări.
 - **Alimentarea cu apă a Ansamblului Brâncovenesc** se propune a se face din conducta PEID 125 mm amplasată în fața intrării principale în Ansamblu prin intermediul unui brânșament propriu.
Brânșamentul de apă va avea diametrul estimat DN 100 mm, confecționat din PEID 110...125 mm, fiind astfel posibilă montarea de hidranți exteriori de incendiu în incinta Ansamblului Brâncovenesc.
In interiorul Ansamblului, conductele de alimentare cu apă vor fi amplasate în zonele cu spații verzi, numărul de cămine pentru montarea vanelor de sectorizare urmând a fi redus la minim și, eventual, mascate de vegetație.
Se recomandă ca fiecare clădire alimentată să fie prevăzută cu contor de apă amplasat în cămin de apometru, acestea fiind amplasate, pe cât este posibil, mascat.
 - Prin montarea unui brânșament PEID 125 mm și a unor conducte de distribuție cu același diametru, se pot alimenta **hidranți exteriori de incendiu** cu DN 80 mm, în conformitate cu prevederile Normativului NP 086 – 2005 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor.

În ceea ce privește **instalațiile interioare de stingere a incendiilor cu apă**, în Normativul NP 086-2005 la art. 4 se arată: „Pentru construcțiile monumente istorice sau de arhitectură, prevederile prezentului normativ au **caracter de recomandare**, urmând a fi aplicate de la caz la caz sau înlocuite cu măsuri de îmbunătățire a securității la incendiu posibil de realizat și care să nu afecteze caracterul monumentului”.

- Pe străzile adiacente Ansamblului Brâncovenesc sunt prevăzute **conducte publice de canalizare cu aspirație prin vacuumare** („în vid”) cu DN 110....160 mm, camere de colectare ape uzate menajere cu supape de vacuumare cu $h = 2,00$ m, precum și cămine de racord. Până la camerele de colectare (căminele de colectare) cu înălțimea de 2,00 m scurgerea apelor uzate menajere se face gravitațional.

Se propune ca racordarea sistemului de canalizare din **incinta Ansamblului Brâncovenesc** să se facă la una dintre cele două camere de colectare ce vor fi amplasate în fața Porții principale, racordul la conducta de canalizare propusă urmând a se face prin intermediul unuia dintre căminele de vizitare corespunzătoare (având cota terenului = 136,088 m și cota radierului = 134,588 m, respectiv CT = 135,893 m și CR = 134,393m)

Diametrul informativ al racordului de canalizare aferent Ansamblului va fi DN 200 mm, confecționat din PVC KG 200 mm.

- **Evacuarea apelor meteorice** se va face la suprafața terenului, prin șanțuri și rigole deschise, cu pantă naturală și deversare în pârâul Tudorel, amplasat la limita de nord a Ansamblului.
- În zona care a generat prezentul PUZ sunt montate **conducte de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă** realizate din PEID cu diametre variind între 90...180 mm.

Pe str. Ghinești (DJ 711 D), pe care se află amplasată intrarea principală în Ansamblu, este pozată o conductă de distribuție PEID 180 mm din care se propune a fi alimentat Ansamblul prin intermediul unui bransament subteran propriu cu diametrul estimat DN 50 mm, confecționat din PEID 63 mm.

Fiecare clădire va fi prevăzută cu propriul contor de gaze naturale, amplasarea contoarelor urmând a se face în zone în care să nu altereze caracterul de monumente istorice și de arhitectură al clădirilor.

În interiorul Ansamblului montarea conductelor se va face subteran, reducându-se la minimum traseele supraterane realizate din țevă de oțel.

- Se propune ca fiecare dintre clădirile restaurate și care vor fi reconstruite să aibă propria instalație de încălzire centrală funcționând pe gaze naturale. Puterea instalată a surselor termice, precum și a corpurilor de încălzire, va trebui majorată cu cel puțin 20% pentru a compensa inerția termică a pereților în perioada de reîncălzire după o întrerupere a funcționării sau funcționare la temperatura de gardă pentru prevenirea înghețului instalațiilor de încălzire și sanitare (circa $+8^{\circ}\text{C}$).
- În ceea ce privește izolarea termică suplimentară a clădirilor aferente Ansamblului Brâncovenesc, **Legea nr. 372 / 2005 privind performanța energetică a clădirilor**, publicată în Monitorul Oficial nr.1144 din 19.12.2005 stipulează la art. 8, alineatul a) că:

”Cerințele stabilite în metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor **nu se aplică** următoarelor categorii de clădiri:

- b) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;”

Se vor prevedea măsurile minime de izolare termică fără a altera caracterul ori aspectul exterior al monumentelor.

- Ansamblul Brâncovenesc este alimentat în prezent cu **energie electrică** din rețeaua stradală aeriană prin intermediul unui racord 0,4 kV până la o firdă de bransament generală, amplasată la Poarta principală.

Având în vedere dezvoltarea propusă a Ansamblului, precum și necesitatea unei siguranțe sporite în exploatare, se propune amplasarea unui post electric de transformare 20 / 0,4 KV propriu cu o putere aparentă având valoarea informativă de 160 kVA. Pentru păstrarea ambianței aferentă Ansamblului, postul de transformare va fi amplasat într-una dintre clădirile noi dinspre piața din fața Porții principale, într-un spațiu adecvat, accesibil montajului, întreținerii și depanării.

Soluția de racordare va fi stabilită de către specialiștii SC ELECTRICA MUNTENIA NORD SA – Sucursala Târgoviște, în cadrul Studiului de soluție sau Fișei de soluție, scop în care beneficiarul va comanda proiect.

- În zona care a generat prezentul PUZ, în imediata vecinătate a Ansamblului Brâncovenesc, se află amplasată clădirea Primăriei în care este instalată centrala telefonică a localității Potlogi și care este racordată la **rețelele de telecomunicații** (fibră optică și coaxial) amplasate de-a lungul str. C-tin Brâncoveanu (DJ 711 A) și str. Târgului (DJ 711 D).

În incinta Ansamblului Brâncovenesc vor fi prevăzute rețele de telecomunicații (telefonie fixă, CATV, internet) racordate la rețelele din zonă și care vor fi realizate în amplasament subteran astfel încât aspectul Ansamblului să nu fie alterat de cablurile de telecomunicații amplasate aerian.

La Poarta principală va fi prevăzută centrala telefonică, distribuitorul principal R-TV, precum și centrala de semnalizare a incendiilor, centrala de semnalizare a efracțiilor și monitoare pentru urmărirea video.

- Pentru realizarea unei ambianțe corespunzătoare Ansamblului Brâncovenesc, dar și pieței centrale a comunei, în această zonă se propune amplasarea subterană a rețelelor electrice de medie și joasă tensiune (inclusiv de alimentare a iluminatului public), precum și a celor de telecomunicații, pentru acestea păstrându-se o distanță de circa 0,70...1,00 m paralel față de celelalte rețele, dar în special față de cablurile electrice care pot induce capacități parazite.

REGLEMENTĂRI NORMATIVE

Proiectele de bransamente și racorduri, precum și cele de instalații interioare vor fi întocmite de proiectanți autorizați și vor fi verificate de verificatori atestați MLPAT / MLPTL / MTCT / MDLPL / MDRL / MDRT.

Înainte de începerea lucrărilor, și ori de câte ori este cazul, beneficiarul și constructorul au obligația să solicite prezența la fața locului a reprezentanților regiilor și societăților comerciale care sunt proprietare sau exploatează prin concesiune rețelele de pe amplasament care trebuie deviate sau care sunt întâlnite în timpul lucrărilor.

Branșamentele, racordurile și instalațiile interioare vor fi realizate cu materiale și echipamente omologate și agrementate de către organismele abilitate din România în conformitate cu prevederile HGR 622 / 2004 și 796 / 2005 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții.

Instalațiile interioare și rețelele edilitare vor fi realizate cu materiale și echipamente performante care să asigure **cerințele esențiale** privind calitatea conform **Legii calității în construcții nr. 10/1995** (reformulate conform **Legii 123 / 2007**):

- rezistență mecanică și stabilitate;
- siguranța în exploatare;
- securitate la incendiu
- igienă, sănătate și mediu;
- economia de energie și izolarea termică;
- protecția împotriva zgomotului;
- adaptare la utilizare (cerință recomandată)

La amplasarea branșamentelor și racordurilor și a elementelor componente ale acestora, precum și la fazele următoare de proiectare și în execuție se vor respecta prevederile următoarelor acte normative, lista nefiind limitativă:

- Legea 10 - 1995 privind calitatea în construcții cu completările ulterioare
- HGR 1591 / 2002 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare MO 85 din 11 febr. 2003
- SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură
- STAS 1478 –1990 Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare
- STAS 1846 – 1990 Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de canalizare
- STAS 9470 – 1997 Ploi maxime
- Normativul NP 086 – 2005 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor
- Hotărârea CGMB nr 157 / 2005 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare din Municipiul București
- Normativul NTPA 002 / 2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților
- Normativul I 7 – 2002 pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000 V c.a. și 1500 c.c.
- Normativul I 9 – 2009 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor sanitare din clădiri și de alimentare cu apă și canalizare din ansambluri de clădiri (în curs de aprobare)

- Normativul I 13 – 2002 pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală
- Normativul I 18/1 – 2001 pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice interioare de curenți slabi aferente clădirilor civile și de producție
- Normativul I 18/2 – 2002 pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice de semnalizare a incendiilor și a sistemelor de alarmare contra efracției din clădiri
- Normativul I 20 – 2000 privind protecția construcțiilor împotriva trăsnetului
- Normativul C 107 - 2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor.
- Metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor Mc 001/1,2,3 – 2006
- Normativul PE 107 – 1995 privind proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice
- Ordinul ANRE nr. 4 / 2007 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – MO 259 / 18.04.2007
- Normativul PE 155 – 1992 privind proiectarea și executarea bransamentelor electrice pentru clădiri civile.
- Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008 – MO 255 bis / 16.04. 2009
- Regulamentul de măsurare a cantităților de gaze naturale tranzacționate în România aprobat prin Ordinul 62 / 24.06.2008 – MO 489 / 01.07.2008
- Normativul P 118 – 1999 de siguranță la foc a construcțiilor
- Prescripția tehnică ISCIR PT A1 – 2002 - Cerințe tehnice privind utilizarea aparatelor consumatoare de combustibili gazoși. – MO 674 / 11.11. 2002
- Normele generale din 2002 și cele specifice de protecție a muncii

Soluțiile tehnice vor fi completate sau modificate prin documentații tehnice de specialitate, elaborate de persoane fizice sau juridice autorizate.

Soluțiile finale vor avea avizul forurilor competente, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism (deținătorii / concesionarii utilităților și, după caz, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului, apărarea civilă, sănătatea populației) și cu legislația în vigoare.

INTOCMIT

