

PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+10, COMPLEX COMERCIAL P, SPATII COMERCIALE MODULARE, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL P+2(spatii comerciale si administrative) SI AMENAJARE INCINTA

Municipiul TARGOVISTE, Str. Garii, nr. 6



Beneficiar : SC PAVCOM S.R.L. - Municipiul Targoviste, Str. Garii, nr. 6

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+10, COMPLEX COMERCIAL P, SPATII COMERCIALE MODULARE, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL P+2(spatii comerciale si administrative) SI AMENAJARE INCINTA**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Str. Garii, nr. 6
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **SC PAVCOM S.R.L. - Municipiul Targoviste, Str. Garii, nr. 6**
- 5 Data: Aprilie 2021; cod proiect Z404

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1.INTRODUCERE

- . 2 . Date de recunoastere a documentatiei
- . 3 . Obiectul PUZ
- . 4 . Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- DISPOZITII GENERALE
- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 307/18.03.2021
ACT ADITIONAL
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE
ANUNTUL 1 SI 2 DE INFORMARE
PLAN DE SITUATIE VIZAT OCPI
STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT AF.
STUDIU DE CIRCULATIE
STUDIU DE INSORIRE
AVIZ COMPANIA DE APA
AVIZ ELECTRICA
AVIZ GAZE
AVIZ TELEKOM
AVIZ DSP
AVIZ POLITIE
AVIZ DAPPP
AVIZ SGA
AVIZ STS

PIESE DESENATE

| | | |
|------|--|--------------|
| 0.1 | INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE | SC 1 : 25000 |
| 0.2 | INCADREAREA IN PUG | SC. 1 : 5000 |
| 0.3 | INCADRAREA IN ZONA | SC 1 : 2000 |
| 1.1 | SITUATIA EXISTENTA | SC 1 : 1000 |
| 1.2 | SITUATIA EXISTENTA- IMAGINE ZONA | SC 1 : 1000 |
| 2.1. | REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | SC 1 : 1000 |
| 2.2. | PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA | SC 1 : 750 |
| 2.3. | PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA – IMAGINE PROPUSA | SC 1 : 750 |
| 3. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | SC 1 : 750 |
| 4. | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | SC 1 : 750 |
| 5. | PROFILE TRANSVERSALE | SC 1 : 100 |

MEMORIU DE PREZENTARE

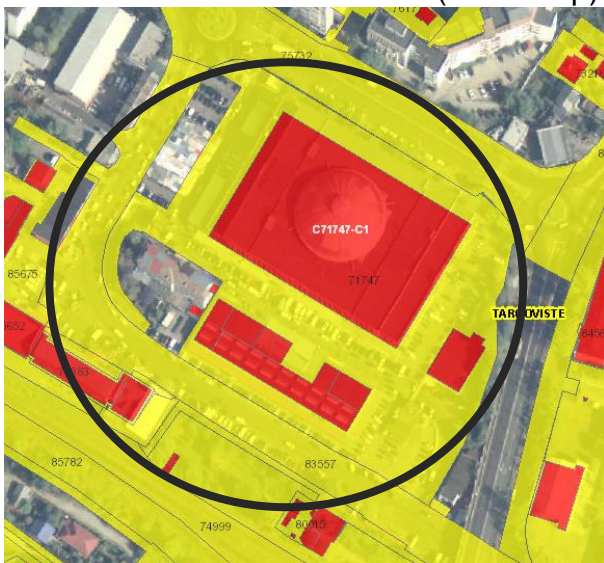
1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+10, COMPLEX COMERCIAL P, SPATII COMERCIALE MODULARE, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL P+2(spatii comerciale si administrative) SI AMENAJARE INCINTA**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Str. Garii, nr. 6
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **SC PAVCOM S.R.L. - Municipiul Targoviste, Str. Garii, nr. 6**
- 5 Data: Aprilie 2021; cod proiect Z404

1.2 Obiectul P.U.Z.

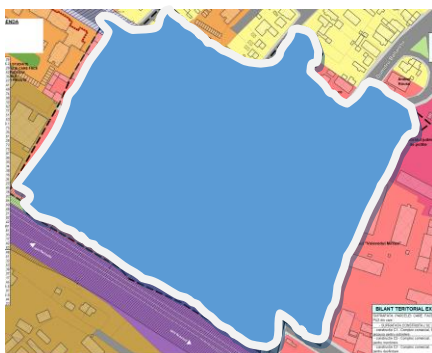
Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unor constructii cu functiunea de servicii (cazare, comert, birouri, restaurante, zone de distractie) si parcare supraetajata, pe un teren cu suprafata totala de **26938 mp**, proprietate a beneficiarului **SC PAVCOM S.R.L.**, situat in intravilanul Municipiului Targoviste, strada Garii, nr. 6. Amplasamentul studiat este format din doua parcele in suprafata totala de 26938 mp, cu numerele cadastrale 71747 (25588 mp) si 73779 (1350 mp).



Parcelele care fac obiectul PUZ sunt delimitate de drumurile publice care au numarul cadastral 83557 si 75732.

In Certificatul de Urbanism nr. **307/18.03.2021** eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, art. 8.29.6, pentru parcelele de teren adiacente la B-dul Unirii sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai dupa obtinerea avizului prealabil de oportunitate in conditiile Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32,

lit. c).



Prin documentatia PUZ s-a stabili zona studiat care cuprinde ambele fronturi ale drumurilor publice.

Prin documentatia PUZ, se va stabili:

-conform Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare ai terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico edilitare impuse, etc.

-se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati, a Legii nr. 50/1991, republicata, a HG 525/96, republicata, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 si a prevederilor Ordinului 43/1997.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- Plan situatie vizat OCPI;
- Studiu circulatie;
- Studiu insorire;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

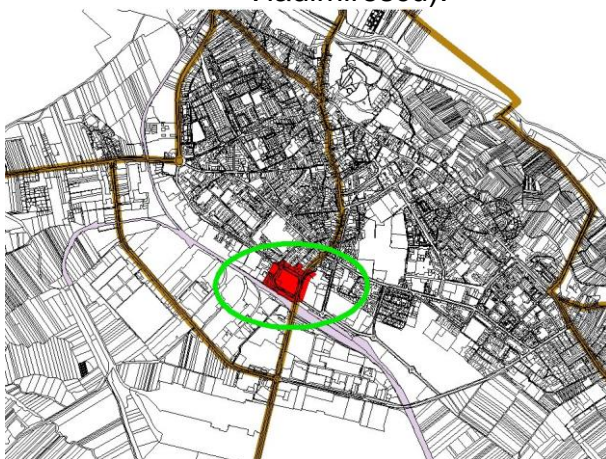
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG si in zona

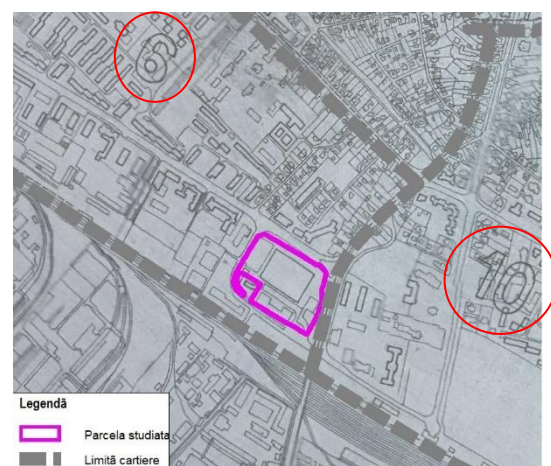
In plansa 0.1, plansa nr. 0.2 si plansa nr. 0.3 "Incadrarea in teritoriu si localitate", " Incadrare in PUG " si " Incadrare in zona", scara 1 : 25000, 1 : 5000 si 1 : 2000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de zona existenta in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste.

Amplasare:

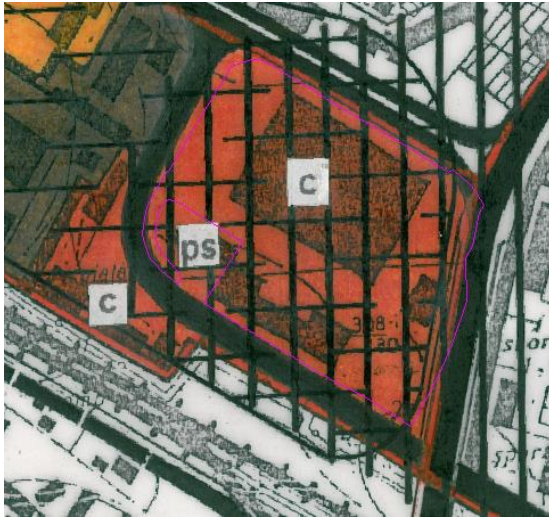
- La periferia oraşului
- La intersecţia dintre două importante căi de comunicaţie, DN 72 şi calea ferată cale ferată 904 Titu – Pietroşiţa
- În microcartierul 6 (propunere schimbare denumire în cartier Tudor Vladimirescu).



Amplasare in raport cu circulatia rutiera majora



Amplasare in raport cu cartierele orasului



Conform P.U.G. aprobat, terenul face parte din UTR 29.

Funțiunea dominantă a zonei: I – zona de unități industriale, depozite și transport.

Subzone funcționale: C, Llu1, ISc, Isi, ISsp, I, Pp, Ppp, GC, CCP.

Amplasamentul face parte din zona ISc.

Blocul de locuit existent face parte tot din zona IS- insitutii si servicii.

Zona studiata are posibilitate de asigurare a accesului rutier si pietonal din B-dul Unirii si din strada Garii, drumuri de categoria a III a, asfaltate, se circula in dublu sens.

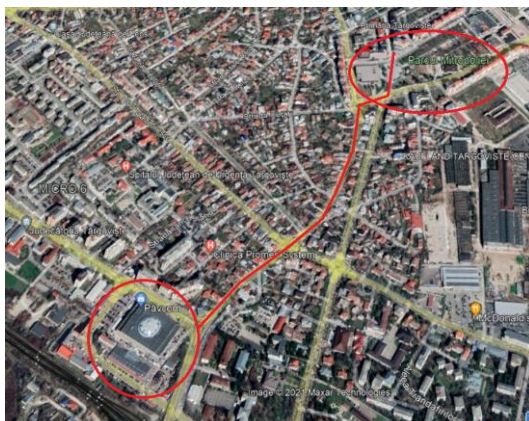
In plansa nr. 0.3 " Incadrarea in zona ", scara 1 : 2000 se pot observa si principalele repere urbane ale zonei :

- Liceul Voievodul Mircea;
 - Policlinica militara;
 - Inspectoratul judetean de politie;
 - Restaurant Royal Residence, etc.
-
- Situat în partea centrală a județului, municipiul Târgoviște beneficiază de o poziție geografică favorabilă, cu posibilități de comunicare cu centre economice importante. Deși bine conectat cu principalele orașe învecinate prin infrastructuri de transport rutier și feroviar, este lipsit totuși de acces facil la drumuri de mare viteză.
 - Aflat la încrucișarea unor vechi drumuri comerciale, municipiul Târgoviște reprezintă un nod al căilor de comunicații rutiere, găsindu-se la numai 78 km de București, la 49 km de Ploiești și la 125 km de Brașov.

Distanța dintre Târgoviște și celelalte reședințe de județ din Regiunea Sud-Muntenia

| Localitate | Distanța (km) | Timp de deplasare |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| MUNICIPIUL PLOIESTI | 49 | cca 50 min |
| MUNICIPIUL PITESTI | 78 | cca o oră |
| MUNICIPIUL ALEXANDRIA | 138 | cca 2 ore și 15 min |
| MUNICIPIUL GIURGIU | 166 | cca 2 ore și 15 min |
| MUNICIPIUL SLOBOZIA | 184 | cca 2 ore și 40 min |
| MUNICIPIUL CALARASI | 241 | cca 2 ore și 45 min |

- Sursa: aproximări <https://distanta.ro/>



- **Amplasare in raport cu zona centrala**
- **Amplasare in raport cu Gara**
- Distanta de la amplasamentul studiat pana la zona centrala este de cca 950 m care poate sa fie parcursa in cca 10-15 minute.
- Terenul se afla in zona de protectie a caii ferate si la o distanta de cca 280 m fata de Gara de Nord, distanta ce se poate parcurge in maxim 5 minute.
- Specialiștii în domeniu țin să sublinieze că spatiile comerciale si mall-ul reprezintă versiunea contemporană a bazarelor, galeriilor, burselor și piețelor din vremurile demult apuse. Să nu omitem un element important: magazinul universal, care este o invenție a oamenilor de afaceri francezi ai secolului al XVIII-lea și care reprezintă un fenomen repede răspândit după ce milioane de oameni vizitaseră Parisul cu ocazia marilor expoziții.
- Un centru comercial este o clădire sau un grup de clădiri, împreună cu căile de acces și spațiile de parcare aferente, în care își desfășoară activitatea mai multe unități de desfacere ce comercializează o gamă largă de produse și servicii. Un termen sinonim folosit frecvent în ultimii ani este shopping mall sau, prescurtat, mall.



Evolutia zonei din punct de vedere istoric. Pana in anul 1950 in zona nu au existat constructii si era o zona nesistematizata. Dupa anul 1950 incep sa apara constructii.

Municipiul Târgoviște dispune de un bogat potențial turistic antropic, reprezentând o destinație deosebit de atractivă pentru amatorii de turism cultural și istoric. Principalele atracții turistice din municipiu sunt Complexul Muzeal „Curtea Domnească” cu Ansamblu Curții Domnești, care include "Turnul Chindiei", numeroase muzee și biserici monument istoric.

Toate acestea pot face obiectul unui eventual tur al orașului, care poate fi conceput și de autoritățile locale. Din nefericire, itinerariile turistice urbane din România sunt într-o fază incipientă de aplicabilitate, potențialul turist fiind de cele mai multe ori în situația

de a descoperi de unul singur, fără prea mare ajutor din partea indicatoarelor turistice urbane, principalele atracții din oraș.

Municipiul Târgoviște deține la finele anului 2020 un număr total de 15 de unități de primire turistică, în creștere cu 200% față de anul 1990.

Pe categorii, cele 15 structuri de primire turistică existente în municipiul Târgoviște sunt:

| | |
|---------------------------|---|
| Hoteluri | 5 |
| Hosteluri | 2 |
| Pensiuni turistice | 8 |

Sursa: I.N.S., baze de date online

Hotelurile care funcționează în municipiul Târgoviște sunt de trei stele, doar unul fiind de patru stele.

Pentru dezvoltarea zonei este importantă relația cu zona turistică a municipiului Târgoviște și cu structurile de cazare. Investiția propusă se va corela cu acestea într-un proces de promovare care dorește să atragă vizitatori la nivel național.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

Din punct de vedere geomorfologic, terenul cercetat este situat pe Câmpia Târgoviștei, pe terasa superioară din interfluviul Ialomița - Dâmbovița, cu relief aproximativ plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Geomorfologic, orașul Târgoviște se dezvoltă pe terasele superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița și prezintă un relief aproximativ plan cu o ușoară pantă către sud.

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

Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița la limita cu bazinul hidrografic Argeș.

Râul Ialomița are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și gălbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m.

Clima

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

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maximă absolută a fost de 39.19°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minimă absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de -25.89°C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm.

Fata de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă suma record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 și 354.9 mm cea mai mică cantitate căzută într-un an, în anul 2000;

- adâncimea maximă de îngheț $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate $z_0 = 0.3$ și zinin = 5.00 m.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zapada pe sol este $s_k = 2.0$ kN/m².

Morfologic amplasamentul cercetat este situat pe interfluviul dintre râurile Ialomița - Dâmbovița, terasa superioară, cu un relief în mare parte plan, cu mici denivelări locale și stabil.

Geologic în zonă apar formațiuni cu vârsta Pleistocen superior - nivelul mediu, reprezentate prin depozite aluvionare cu grosime mare, acoperite cu depozite proluviale argiloase - prăfoase.

Din punct de vedere geotehnic, terenul de fundare pentru obiectivul proiectat este format din pământuri necoezive, (pietriș cu bolovaniș și nisip argilos roșcat) cu compresibilitate redusă.

Pe amplasamentul cercetat stratul de argilă a fost înlăturat prin lucrările de constuire a clădirii PAVCOM.

Depozitul aluvionar colmatat cu fracțiune argiloasă roșcată este interceptat la adâncimi de 3.60 m.

Presiunea convențională recomandată pentru stratul de pietriș cu bolovaniș și nisip argilos, conform NP 112-2014, tabelul D2 este $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$ și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00 \text{ m}$.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de 10 - 11.00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

Conform normativului NP 074 /2014, anexa A tabelul A. 1.1, pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații, se încadrează la teren bun de fundare.

Stratul acvifer nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate acesta situandu-se la adâncimi de cca 11.00 m.

Pe amplasament a funcționat în trecut autogara orașului, iar în prezent este un complex comercial cu subsol.

Amplasamentul cercetat este ocupat de construcții și platforme carosabile.

În vecinătate sunt blocuri P + 10, străzi (b-dul Unirii și strada Gării) și o stație de carburanți cu risc major

Riscul geotehnic

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

| Factori avuți în vedere | Categorii | Punctaj |
|--|-------------------------|----------------|
| Condițiile de teren | Terenuri bune | 2 |
| Apa subterana | Lucrări fara epuizmente | 1 ¹ |
| Clasificarea construcției după categoria de importanta | Normală | * |
| Vecinătăți | Risc mJOR | 4 |
| Zona seismica de calcul | $a_g = 0.30g$ | 3 |
| TOTAL puncte | | 13 |

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu **risc geotehnic moderat**.

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente $T_s / 93$, tabelul nr. 1 pământurile întâlnite în forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

| Nr. Cit. | Denumirea pământurilor | Poziția | Proprietăți coezive | Afânarea după executarea săpăturii |
|----------|---------------------------------------|---------|---------------------|------------------------------------|
| 1 | Umplutura | 59 | mijlocii | 24-30% |
| 2 | Argila prafoasa | 21 | Slab coezive | 24-30% |
| 3 | Pietriș cu bolovanis si nisip argilos | 42 | Slab coezive | 8-17% |
| 4 | Pietriș cu nisip | 18 | slab coezive | 14-28 % |

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru amplasamentul situat în Municipiul Targoviste, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ datorită situării în zona cu intensitate seismică de gradul 8.

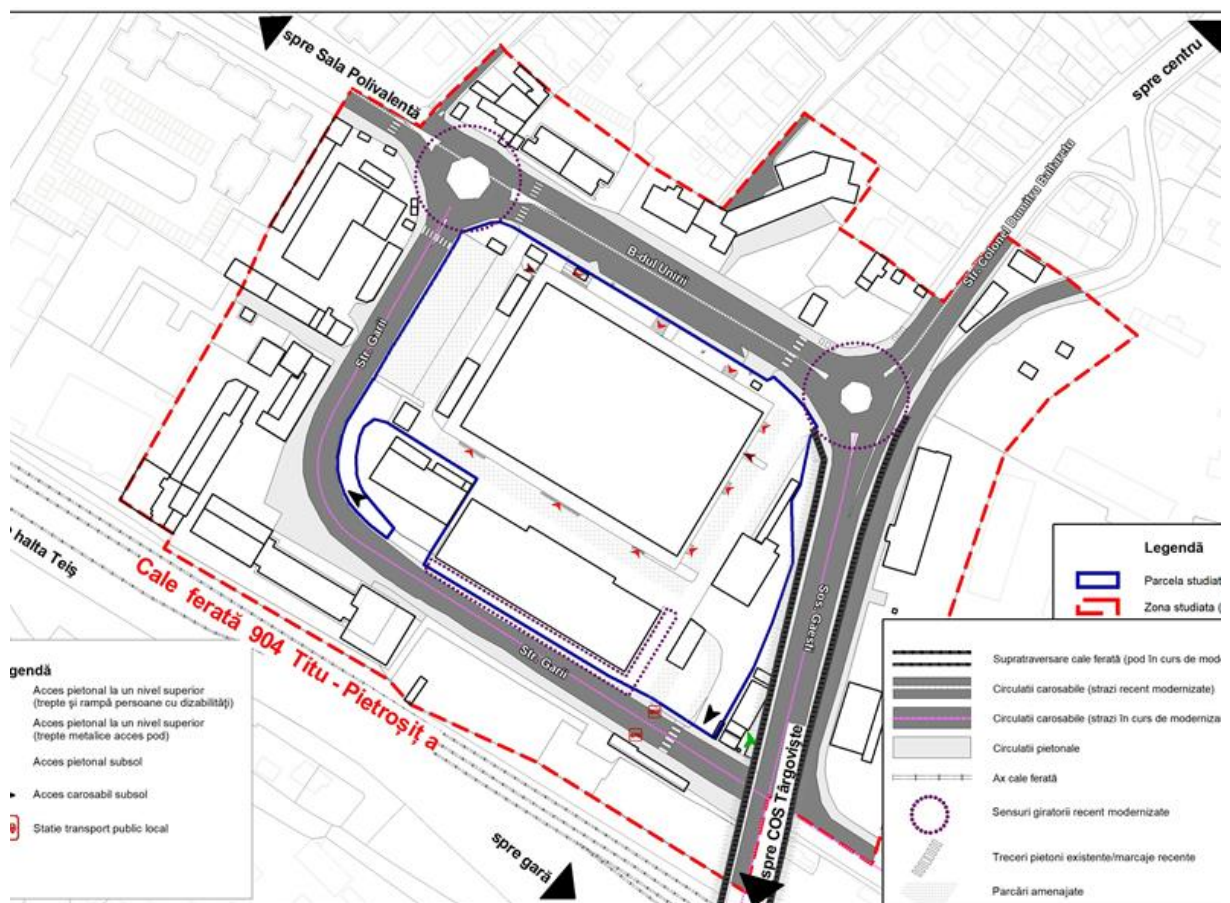
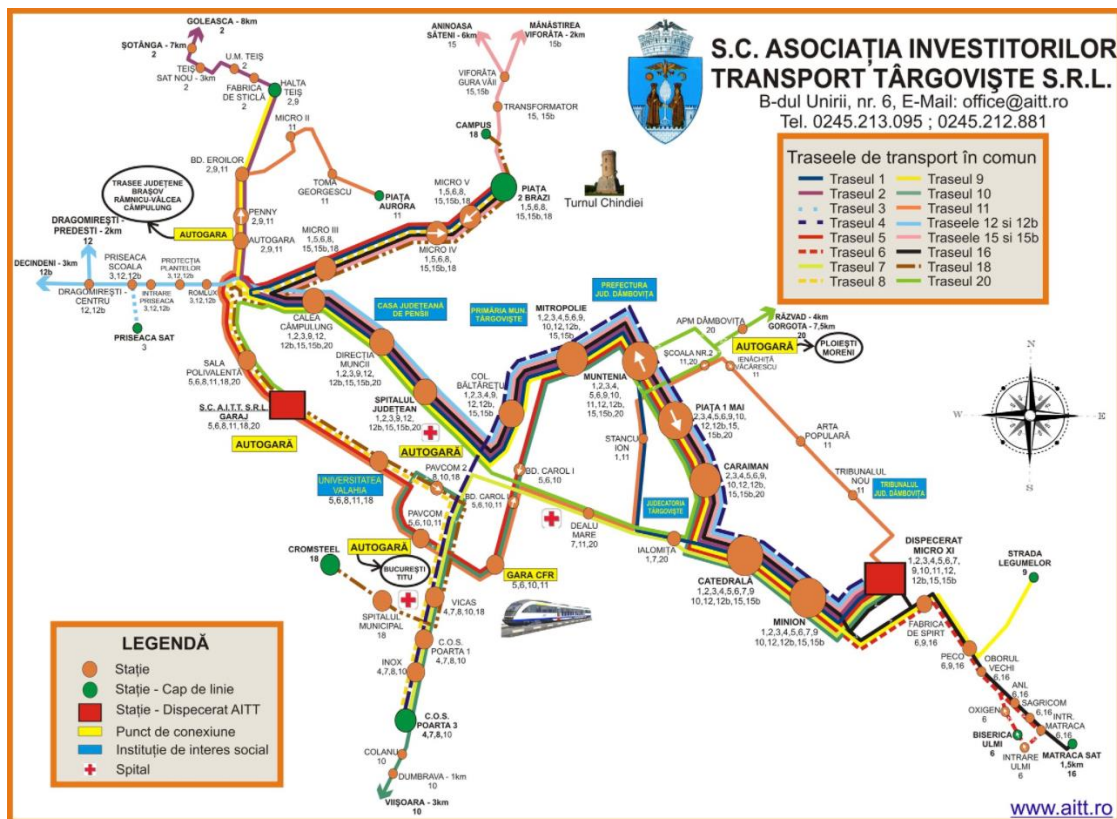
2.4. Circulatia

In vecinatate exista gara care deservește calea ferată 904 Titu - Pietroșița, supratraversare DN 72 (Șos. Găești)

In zona exista o statie de transport public local, trasee cu care zona are conexiuni:

| | |
|-----|---|
| 5 | Micro XI - Minion - Catedrală - Caraiman - Muntenia - Mitropolie - Bd. Carol I - Gară - Pavcom - Universitatea Valahia - Garaj - Polivalentă - Micro III - Micro V - Piața 2 Brazi |
| 6 | Sagricom - ANL - Oborul Vechi - Peco - Fabrica de Spirt - Micro XI - Minion - Catedrală - Caraiman - Muntenia - Mitropolie - Bd. Carol I - Gară - Pavcom - Universitatea Valahia - Garaj - Polivalentă - Micro III - Micro V - Piața 2 Brazi |
| 8 | Piața 2 Brazi - Micro IV - Micro III - Polivalentă - Garaj - Universitatea Valahia - Pavcom - Vias - COS Poarta 1 - INOX - COS Poarta 3 |
| 11 | Micro XI - Tribunalul Nou - Arta Populară - Școala nr. 2 - Stancu Ion - Dealu Mare - Bd. Carol - Gară - Pavcom - Universitatea Valahia - Garaj - Polivalentă - Autogară - Penny - Bd. Eroilor - Micro II - Toma Georgescu - Piața Aurora |
| 28A | Piața Doi Brazi – Micro IV – Micro III – Polivalentă – Garaj – Universitatea Valahia – Pavcom – Gară – Dâmbovița Mall – Minion – Catedrală – Caraiman – Muntenia – Mitropolie – Col. Băltărețu – Spitalul Județean – Direcția Muncii – Calea Câmpulung – Micro III – Micro V – Piața Doi Brazi. |
| 28B | Garaj SPMT – Polivalentă – Calea Câmpulung – Direcția Muncii – Spitalul Județean – Col. Băltărețu – Mitropolie – Piața 1 Mai – Caraiman – Catedrală – Minion – Dâmbovița Mall – Gară – Pavcom – Universitatea Valahia – Garaj SPMT |

In fata magazinului Pavcom exista o stație taxi cu 10 locuri.



Parcela care face obiectul PUZ beneficiaza de posibilitate de acces rutier din B-dul Unirii cu care se invecineaza pe latura de nord, si din strada Garii cu care se invecineaza pe laturile de sud si vest .

B-dul Unirii (artera majora de circulatie) este in prezent modernizata cu patru benzi de circulatie. Are carosabil de 18 - 21 m latime si trotuare pe ambele parti ale carosabilului din asfalt.

Str. Garii este in curs de modernizare cu doua benzi de circulatie. Are carosabil de 13 m latime si trotuare pe ambele parti ale carosabilului din asfalt.

Operatiuni (urbanistice) recente/in curs de desfășurare în zona studiată:

- Modernizare străzi
- Modernizare intersecții
- Amenajare parcări

2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. "Situatia existenta" este prezentata organizarea spatial- urbanistica existenta a zonei, volumele construite de pe parcela si din vecinatate, functiunile existente si regimul de inaltime.



Terenul care a generat studiul este bordat astfel:

-in partea de nord un front construit dens si inalt format din blocuri de locuit P+10, P+5, P+4, constructie inalta de servicii – Polyclinica militara si o benzinarie.

-in partea de est – pod rutier

-in partea de sud un front construit fragmentat cu regim mic de inaltime

-in partea de vest – front construit dens ,zona de servicii cu regim mic de inaltime

Functiunea dominanta a zonei conform PUG aprobat este "I – zona unitati industriale, depozite si transport. Conform PUG aprobat amplasamentul care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona institutii publice si servicii de interes general.

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarului **SC PAVCOM SRL** si are suprafata de **26938 mp**.

Categoria de folosinta a terenului proprietate privata care face obiectul PUZ este "curti constructii", NC 71747 si NC 73779, situat in intravilanul Municipiului Targoviste, str. Garii, Nr.6, si are urmatoarele caracteristici :

1. Parcela cu nr cadastral 71747, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata totala de 25588 mp, cu urmatoarii vecini:

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| Nord : B-dul Unirii | - pe o distanta de 187,62 m ; |
| Est : Sos. Gaesti | - pe o distanta de 147,44 m ; |
| Sud : Str. Garii | - pe o distanta de 155,94 m ; |
| Sud : NC 9325 | - pe o distanta de 147,14 m ; |
| Vest :Str. Garii | - pe o distanta de 90,83 m ; |
| Vest :Str. Garii | - pe o distanta de 155,94 m ; |

2. Parcela cu nr cadastral 73779, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata totala de 1350 mp, cu urmatoarii vecini:

Nord : Parcela beneficiar(NC 71747) - pe o distanta de 18,84 m ;
 Est : Parcela beneficiar(NC 71747) - pe o distanta de 73,00 m ;
 Sud : Parcela beneficiar(NC 71747) - pe o distanta de 18,20 m ;
 Vest :Str. Garii - pe o distanta de 73,26 m ;
 Pe teren exista exista mai multe cladiri.

| BILANT TERITORIAL EXISTENT | SUPRAFATA MP. | PROC. % |
|--|----------------------|----------------|
| SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care : | 26938 | 100% |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care: | 10764 | 40% |
| - constructie C1 - Complex comercial, S+P+2E, propusa pentru modernizare | 8253 | |
| - constructie C2 - Complex comercial, propusa pentru mentinere | 527 | |
| - constructie C3 - Complex comercial, propusa pentru desfiintare | 235 | |
| - constructie C4 - Complex comercial, propusa pentru desfiintare | 304 | |
| - constructie C5 - Complex comercial, propusa pentru desfiintare | 373 | |
| - constructie C6 - Complex comercial, bazar piata propusa pentru desfiintare | 1072 | |
| - SUPRAFATA DESFASURATA (SD) | 37934 | |
| - SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI: | 16174 | 60% |
| INDICI URBANISTICI : POT = 40%; CUT = 1,41; Nr. Niv. = P/S+P+2 | | |

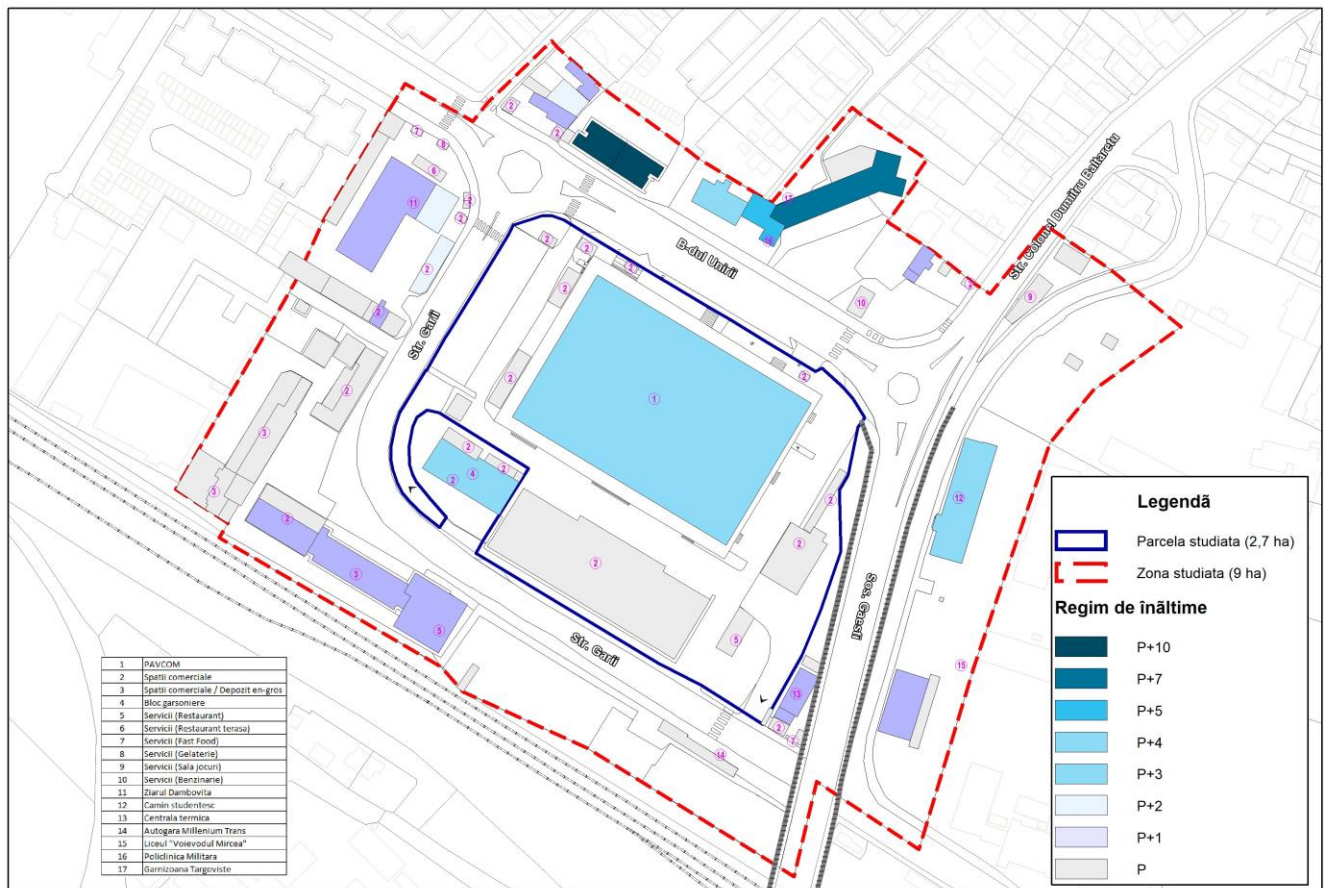
Incinta Pavcom face parte din memoria colectiva (reper și dominantă) a locuitorilor municipiului Târgoviște și a reprezentat cel mai mare punct comercial la nivelul anilor 1990-2010.

După anul 2010 zona și construcțiile s-au degradat și locuitorii și-au pierdut din interes pentru aceasta zona.

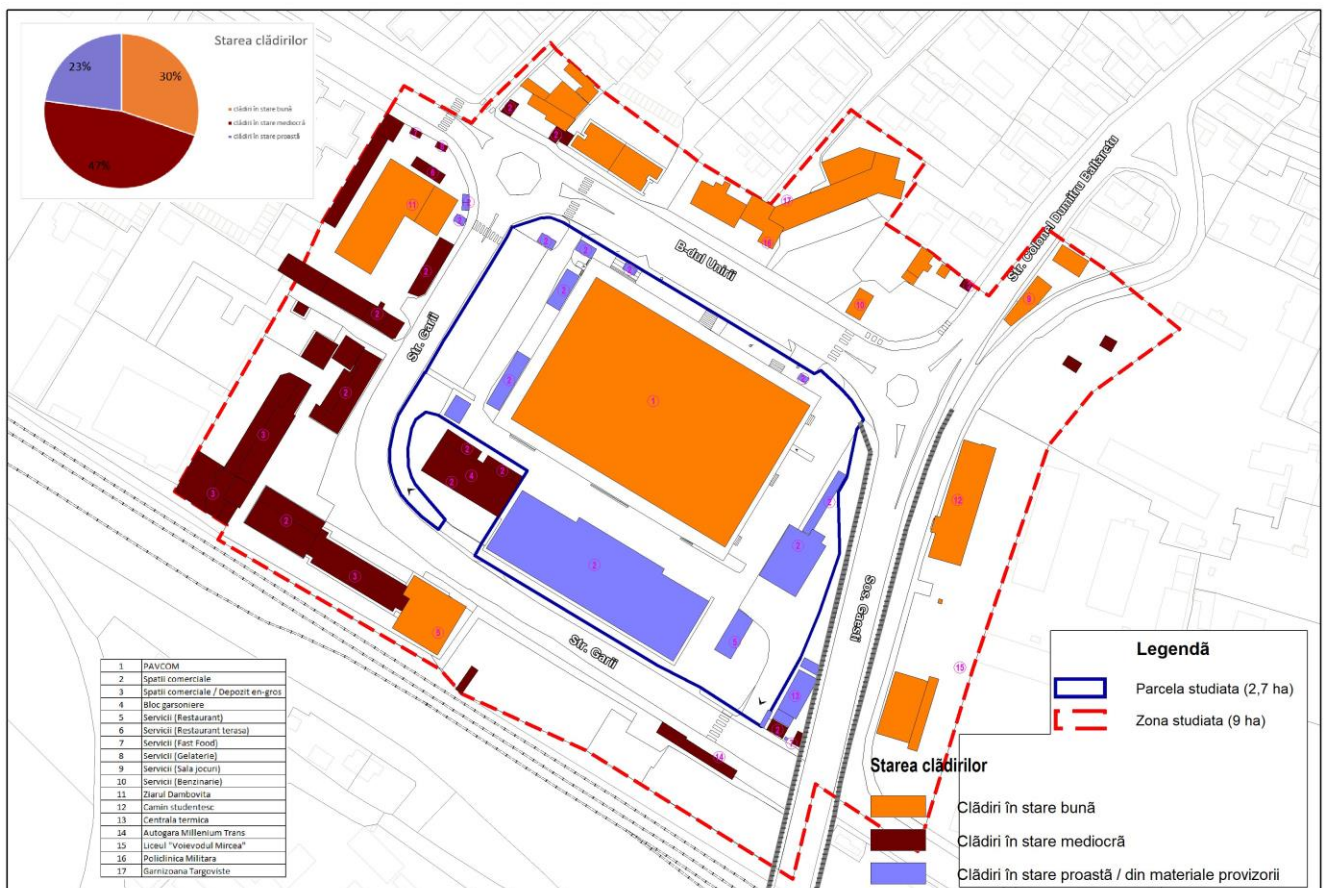
Magazinul Pavcom este cel mai mare dintre cele trei complexe comerciale vechi, construite înainte de 1990, alături de *Muntenia* și *Mondial*, de veche însemnătate social-economică pentru municipiul Târgoviște.

Un eveniment dramatic a fost la un pas să influențeze decisiv evoluția orașului Târgoviște. Pe 4 martie 1977 un cutremur cu magnitudinea de 7,2 pe scara Richter a afectat profund capitala, provocând importante pierderi de vieți omenești. Puțin afectată și considerată de către specialiști ca protejată prin poziția ei, Târgoviștea intră în vizorul lui Nicolae Ceaușescu. Cu ocazia vizitei din 24 septembrie 1986, el va anunța că orașul va deveni a doua capitală și că se vor lua măsuri pentru demararea lucrărilor necesare. Căderea la scurt timp a regimului, ca și criza economică prin care trecea țara au împiedicat lansarea acestor lucrări, ultima mare realizarea arhitectonică fiind complexul comercial din apropierea Gării de Sud (numit în anii 1990 „Pavcom”).

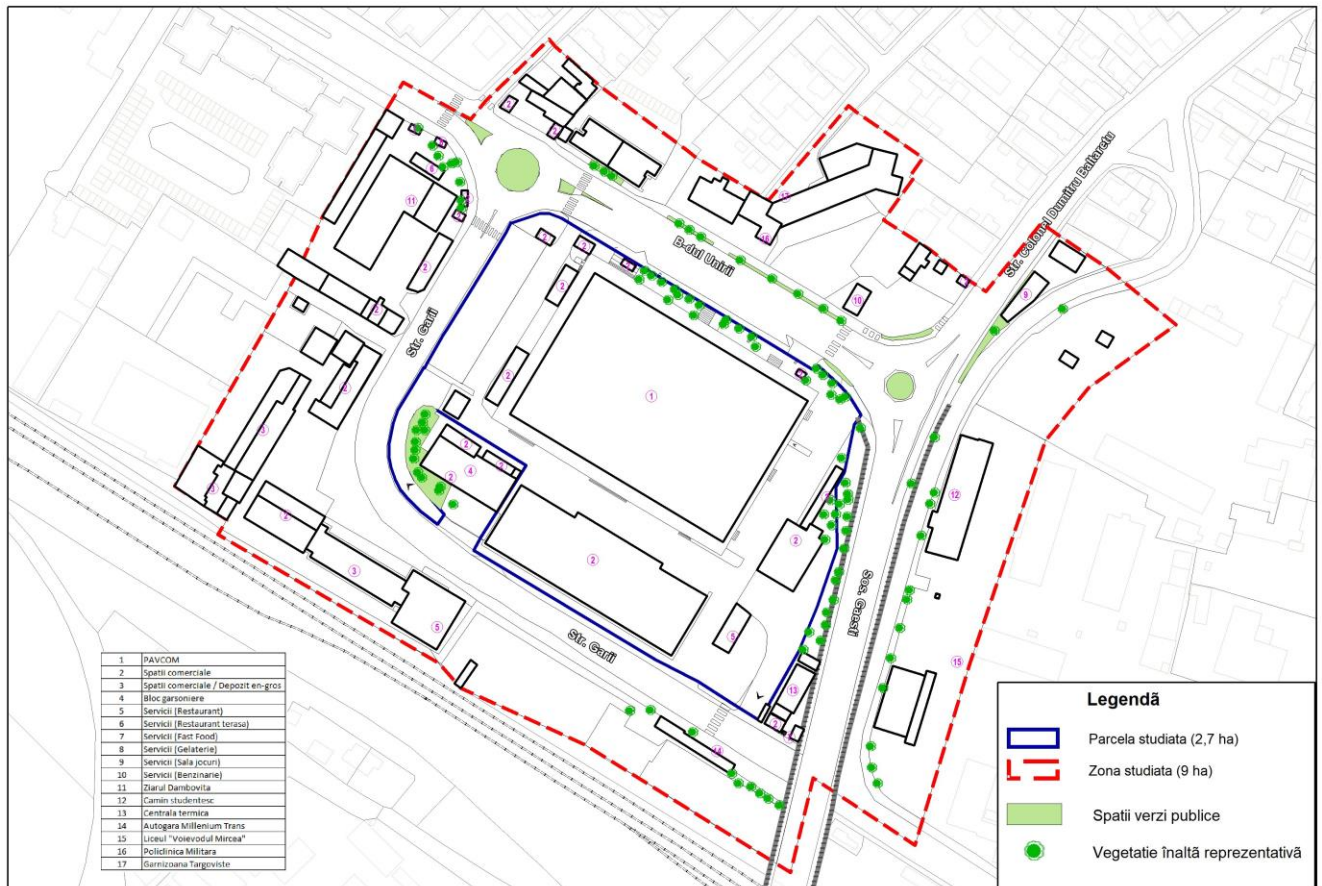
Complexul Comercial Pavcom a fost construit de S.C. Dâmbovița Construcții S.A. și a fost pus în funcțiune în anul 1992.



In partea de nord amplasamentul se invecineaza cu cele mai inalte constructii. In partea de sud amplasamentul se invecineaza cu constructii cu inaltime redusa, un aspect favorabil pentru perceptia constructiilor propuse de catre calatorii care se afla in tren.



Starea cladirilor este predominant buna cu exceptia constructiilor din zona de nord. Constructiile din apropierea podului sunt in stare proasta.



Singurele spații verzi publice din zona studiată sunt suprafețele aferente amenajărilor peisagistice din sensurile giratorii și aliniamentele stradale.

Alte suprafețe ocupate cu spații verzi nu au caracter public, aparținând persoanelor fizice și juridice.

Copaci existenți: predomină foioasele (plop, frasin, tei, corcoduș, etc), dar sunt și câteva exemplare de rășinoase.

Complexul comercial a ajuns să fie nucleul în jurul căruia orbitează o multitudine de firme care desfășoară activități comerciale în spații mai mult sau mai puțin adecvate. S-au creat astfel spații comerciale mici, din materiale provizorii sau au fost realizate improvizații pentru extinderea spațiului util (prelate, tabla,etc).

Un interes major îl reprezintă zona de vânzare engros de la subsol care deserveste cu precădere locuitorii din comunele învecinate.

În incinta își desfășoară activitatea cca 260 agenți economici. Cei mai importanți sunt: Carrefour, China Mega Shop, Daso Cado. Spațiile comerciale existente au la vânzare produse diverse: îmbrăcăminte, articole textile, vânzare mobilier, farmacie,etc.

Sub cupola Pavcom sunt înregistrate următoarele societăți comerciale¹:

| Nr crt | Denumire | Adresa | Obiect de activitate |
|--------|----------------------------|---|---|
| 1 | AARON PAN ACTIV SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.2-6, INCINTA STATIEI DE REDRESARE, ZONA PAVCOM; | Fabricarea pâinii; fabricarea prăjiturilor și a produselor proaspete de patiserie |
| 2 | ALEX-ELA COM DÂMBOVITA SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, COMPLEX PAVCOM, SPATIUL 101 - CM6; | Comert cu amanuntul în magazine nespecializate, cu vânzare |

¹ Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dâmbovița, firme în funcțiune, 2020

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | | predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun |
| | ASPAN SRL | Punct de lucru - Târgoviste, Municipiul Târgoviste, COMPLEX PAVCOM - CORP B, județul Dâmbovita | Taierea si rindeluirea lemnului |
| 3 | BE WOOD MAS SRL-D. | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, SPATIUL NR. 55, ETAJ 2, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM; | Fabricarea altor elemente de dulgherie si tâmplarie, pentru constructii |
| 4 | BIZCONSULT CLEVER SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, SPATIUL NR. 24, ETAJ 2, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM; | Activitati de contabilitate si audit financiar; consultanta în domeniul fiscal |
| 5 | GLODEANU COM SRL | Municipiul Târgoviste, Str. GARII, NR.6, PAVCOM, SPAT.146-147,142B, BL.CORP C, ET.SUB.; | Comert cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun |
| | LIVAS CLOTHING S.R.L. | Punct de lucru - Târgoviste, Municipiul Târgoviste, GĂRII, NR.6, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM, SPATIILE NR.01-23,28,33,38,41,43,45, ET.I, CORP A SI B SI SPATIUL NR.38, SUBSOL, CORP A, județul Dâmbovita | Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp) |
| | LIVAS ENTERPRISES S.R.L. | Punct de lucru - Târgoviste, Municipiul Târgoviste, GĂRII, NR.6, Complex Comercial Pavcom, spatiile nr.01-23, et.I, Corp A zi B, județul Dâmbovita | Fabricarea altor articole de îmbrăcăminte (exclusiv lenjeria de corp) |
| | MANEA MIHAI MADALIN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALA | Dâmbovita, Târgoviste, Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, PAVCOM, SPATIUL NR. 58; | Comert cu amanuntul al îmbracamintei, în magazine specializate |
| | MOICEANU ANDREEA-DANIELA ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALA | Dâmbovita, Târgoviste, Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, COMPLEX PAVCOM - SPAȚIUL NR. 35; | Comert cu amanuntul al îmbracamintei, în magazine specializate |
| 6 | PERSEEA FARM SRL | Municipiul Târgoviste, Str. GARII, NR.6, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM, SPATIUL NR. 23A1, CORP B, PARTER; | Comert cu amanuntul al produselor farmaceutice, în magazine specializate |
| 7 | PINDARU SRL | Municipiul Târgoviste, Str. GARII, NR.6, ET.PARTER, COMPLEX PAVCOM, SPATIUL NR.43, CORP B; | Comert cu amanuntul al încălțămintei si articolelor din piele, în magazine specializate |
| 8 | PRO LIGHT SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, ET.PARTER, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM - SPAȚIUL NR. 5; | Comert cu amanuntul al mobilei, al articolelor de iluminat si al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate |
| 9 | PUMKIN SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, ET.PARTER, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM - SPATIUL NR. 7; | Comert cu amanuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominanta de produse nealimentare |
| 10 | ROMGUARD SRL | Municipiul Târgoviste, COMPLEX PAVCOM CORP B ETAJ 2, NR.7; | Activitati de protectie si garda |
| 11 | SOLID HOLZ SRL | Municipiul Târgoviste, Strada GARII, NR.6, ET.2, SPATIUL NR. 35, COMPLEX COMERCIAL PAVCOM; | Lucrari de instalatii sanitare, de încălzire si de aer conditionat |
| 12 | TEDDY SRL | Municipiul Târgoviste, Str. GARII-COMPLEX COMERCIAL PAVCOM, NR.6, SPATIUL NR.47, SUBSOL; | Comert cu ridicata al zaharului, ciocolatei si produselor zaharoase |

Disfuncionalitati si calitati ale terenului studiat:

- Terenul se afla in zona de protectie si siguranta a CFR;
- Accesul pe parcela necesita modernizare;
- Constructiile din materiale provizorii necesita desfiintare;
- Constructiile definitive necesita modernizare;
- Zona de parcare este subdimensionata, aglomerata si neamenajata corespunzator;
- Punctul de pre colectare a deeurilor trebuie modernizat;
- Zona a devenit una de tranzit si siguranta in zona a scazut;
- Mobilierul urban si finisajele sunt degradate;
- Spatiile verzi sunt degradate;
- Zona are nevoie de rebranding pentru a atrage din nou interesul locuitorilor;

- Traficul suplimentar determinat de mașinile care transportă mărfuri îngreunează circulația și generează blocarea sau ocuparea căilor de acces
- Depozitarea/aglomerarea mărfurilor în spații inadecvate

2.6. Echiparea edilitara

In plansa nr. 3 " Reglementari echipare – edilitara " este prezentata situatia echiparii tehnico – edilitare existenta si propusa a fi realizata pentru deservirea viitoarei investitii.

Toate tipurile de utilitati sunt prezente in sistem centralizat in spatiul public al strazii Garii si B-dul Unirii: apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie, comunicatii. Constructiile sunt racordate la alimentare cu apa, canalizare si energie electrica. In subsol se afla un bazin de retentie care aduna toate apele pluviale de suprafata.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Precolectarea deșeurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deșeurilor la deponia de deseuri menajere.
- Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental in suprafata de minim 10% din suprafata totala a parcelei studiate conform cerintelor certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Targoviste.
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale sau antropice previzibile.
- Investitia propusa nu este poluanta, iar implementarea proiectului nu ridica probleme deosebite din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii cu destinatia de "imobil cu functiuni mixte S+P+10, complex comercial S+P, spatii comerciale modulare, extindere complex comercial P+2(spatii comerciale si administrative)" prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unei asemenea functiuni. Se scoteaza pe o imbunatatire a gradului de servire al locuitorilor din zona si diversitatea serviciilor oferite.

Beneficiarul doreste imbunatatirea investitiei existente prin lucrari de construire, extinderi si amenajari.

Optiunile populatiei vor fi exprimate si prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevazute de Ordinul nr. 2701/2010.

Zona Pavcom si magazinul " La Rusi" face parte din memoria colectiva a locuitorilor si este important ca zona sa fie readusa in atentia acestora. Acest aspect nu se poate realiza decat daca se realizeaza investitii in zona

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a cladirilor propuse, extinderea constructiilor existente cu functiunea dominanta **IS** "instituti si servicii de interes general"(prestari servicii,comert, parcaje), astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul de proprietate al acestora;
 - Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate;
 - La stabilirea edificabilului propus s-a tinut cont de normele de proiectare privind NP 004/2003;
 - Prin studiul geotehnic nu au fost identificate riscuri naturale si riscuri antropice;
 - Documentatia PUZ s-a realizat pe ridicarea topografica vizata OCPI;
 - Prin studiul de insorire s-a demonstrat ca se respecta legislatia in vigoare din punct de vedere al insoririi;
 - Prin studiul de circulatie a fost reglementata partea de circuitie carosabila;
- In urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma ca parcela este construabila, cu conditia elaborarii si aprobarii documentatiei PUZ si obtinerea avizelor de la toate institutiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat pentru municipiul Targoviste, parcela studiata este situata in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste.

Funciunea dominanta a zonei - "I – zona unitati industriale, depozite si transport. Conform PUG aprobat amplasamentul care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona pentru instituti publice si servicii de interes general.

Interdictii temporare de construire (pana la elaborare PUZ) :

Prin documentatia PUZ si studiu de oportunitate aferent se stabilesc : conditiile de amplasare si conformare a edificabilului; se va stabili zona aferenta edificabilului, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal la trama majora a municipiului Targoviste, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona, precum solicitarilor crescute venite din partea chirasilor, in vederea executarii de investitii comerciale/prestari servicii.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii comerciale sustin si justifica demersul beneficiarului. Imbunatatirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este inca un motiv pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ , cu precadere ca parcela si constructiile sunt in stare de degradare.

3.4. Modernizarea circulatiei

In plansa " Reglementari urbanistice – Zonificare " scara 1:750 este prezentat edificabilul maxim admis al cadirilor propuse.

Accesul, stationarea, circulatia si iesirea autovehiculelor s-a organizat astfel incat sa asigure:

- siguranta autovehiculelor si utilizatorilor;
- un parcurs minim al autovehiculelor pana la zona construita;

Pentru a sigurarea circulației pe teritoriul parcelei sunt necesare: racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietăților - realizarea circulației auto si pietonale in interiorul parcelei realizarea parcarilor in interiorul parcelei si a obiectivului.

Pe parcela s-a propus un singur drum care face legatura dintre B-dul Unirii si Str. Garii. Drumul va avea 2 benzi si un profil de 6m. Din acest drum se va face accesul la parcare etajata si la parcare pentru autobuze.

Trafic (estimare)

Complexul comercial va atrage un trafic de 700 autoturisme pe zi.

Amenajarea accesului

Accesul s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Pentru functiunea propusa se alocă locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii astfel :

Din suprafata desfasurata de 95 000 – cca 20 000 o sa fie deservita de zona parcaje, cca 20 000 birouri si spatii administrative, cca 5000 mp cazare, cca 10000 mp restaurante si cca 40 000 mp pentru comert.

• Pentru constructii comerciale, la faza DTAC vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

• **Pentru constructii birouri**, la faza DTAC vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați

• **Pentru constructii turism**, la faza DTAC vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza : 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

• **Pentru restaurante** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Prin PUZ s-au propus:

- Suprateran: 2 locuri parcare autobuze si 46 locuri parcare masini

- Subteran : cca 40 locuri parcare
- Parcare etajata : cca 950 locuri parcare

Capacitati de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 "Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului B-dul Unirii : 26,50 metri;
- gabaritul drumului Strada Garii : aprox. 18,00 metri;
- drum propus : 6,0 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 8,0 tone;
- greutate maxima admisa: 8,0 tone;

Angajati: cca 300

Spatii comerciale propuse: cca 250

Spatii cazare propuse: cca 80

Spatii administrative (birouri) propuse: cca 20

Pentru o mai buna identificare a termenilor folositi in cadrul proiectului se definesc astfel:

Conform legislatiei in vigoare se detaliaza urmatoorii termeni:

- a) echipament pentru agrement - orice utilaj, instalatie sau dispozitiv actionat prin forta ori greutatea omului, electric, pneumatic, hidraulic, mecanic și/sau prin orice altă/alte sursă/surse de energie, ce funcționează pe un amplasament temporar ori definitiv și care este destinat agrementului, jocului sau destinderii consumatorilor;
- b) echipament pentru spații de joacă - echipament pentru agrement, actionat exclusiv prin greutatea sau forta fizică a omului, destinat pentru a fi utilizat în special de copii, pe un spațiu de joacă, temporar ori permanent;
- c) spațiu de joacă - perimetru delimitat și amenajat pentru jocul copiilor, în care este instalat cel puțin un echipament pentru spațiile de joacă;
- d) echipament pentru parcurile de distracții - echipament pentru agrement care nu este destinat spațiilor de joacă;

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta institutii si servicii de interes general - IS.

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Edificabilul propus

- Se defineste **edificabilul propus**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
- Se defineste **edificabilul maxim admis** astfel :
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
 - conform plansei " Reglementari urbanistice – Zonificare ";
 - la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre strada Garii pe latura de sud ;
 - la o distanta de minim 1,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre strada Garii pe latura de vest pentru Parter si se admite iesirea etajelor superioare in consola pana la limita de proprietate ;
 - la o distanta de minim 1,50 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre B-dul Unirii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Edificabilul propus se delimiteaza conform prevederilor din planșa "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- fata de limita lateral-estica a proprietatii la minim 5,0 m;
- fata de limitele laterale sudica si vistica a proprietatii la minim 12,00m;
- Cladirile propuse vor avea **toate fatadele tratate la nivel de "fatada principala"** ;

Constructii propuse pe amplasamentul PUZ:

- constructie S+P+10 <Hmaxim – 40m> = S – spatii administrative, P-spatii comerciale, Etajele1-6 – Parcari, Etajul 7 spatii amdinistrative si sport, Etajele 8-10 – cazare si administrativ.
- constructie P+2 <Hmaxim – 20,0m>– spatii comerciale si administrative
- constructie S+P+2 <Hmaxim – <14m> (partial S+P+4 <Hmaxim – 21m>) – spatii comerciale si alimentatie publica (se va amenaja terasa pentru zona agrement <echipamente pentru divertisment si alimentatie publica>), etajele 2-4 se vor amenaja pentru cazare. Accentul P+4 se admite doar pe 30% din suprafata totala a constructiei.
- se propune modernizarea constructiei existente, amenajare terase S+P+2 (maxim 33m – cupola si maxim 20 m etaje) in care se vor desfasura activitati comerciale.
- se admite depasirea acestei inaltime punctual, cu echipamente de agrement conform proiectul tehnic care se va elabora anterior;

Spatii verzi

- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cca 2693,80 mp (minim10 %) si platforma pentru precolectarea deseurilor menajere in subteranul constructiei;
- Spatile verzi vor fi alcatuite din plantatie joasa spre strada si plantatie medie si inalta spre limita laterala si posterioara a parcelei cu rol ambiental si de protectie.
- Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate si transportate la deponia ecologica.

Circulatia carosabila si pietonala

- Circulatia carosabila in incinta (platformele betonate) au fost proiectate corespunzator necesitatilor de trafic. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru interventia pompierilor in caz de incendiu.
- Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurata prin rigole si guri de scurgere carosabile, legate la separatorul de hidrocarburi, grasimi si dezinisipator din incinta.

| BILANT TERITORIAL PROPUȘ | SUPRAFATA MP. | PROC. % |
|--|----------------------|----------------|
| SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care : | 26938 | 100% |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA (SC) | 17510 | 65% |
| SUPRAFATA DESFASURATA (SD) | 95000 | |
| - SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI | 6734.20 | 25% |
| - SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE | 2693.80 | 10% |
| INDICI URBANISTICI : POT max. = 65%; CUT max. = 3.52; | | |

Din suprafata desfasurata de 95 000 – cca 20 000 o sa fie deservita de zona parcaje, cca 20 000 birouri si spatii administrative, cca 5000 mp cazare, cca 10000 mp restaurante si cca 40 000 mp pentru comert.

In plansa "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru amplasamentul care a generat PUZ, edificabilul propus, amenajarile specifice si spatiile verzi propuse pe terenul care a generat PUZ.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea investitiei electrice la linia electrica conform avizului SC DEER SA.

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila si canalizare existente conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre bazinul de retentie apa din subsol.

Alimentarea cu gaze

Se asigura prin extinderea retelei de gaze naturale existenta conform avizului obtinut de la gestionarul de retea.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in subsolul constructiei. Proprietarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri ecologica.

3.7. Protectia mediului

* Se vor lua masuri ca lucrarile sa fie executate de un antreprenor de specialitate, cu respectarea solutiilor tehnice prezentate;

* Se vor lua masuri ca organizarea de santier sa fie realizata strict in limitele parcelei care face obiectul PUZ fara a bloca caile de acces;

* Se vor lua masuri ca la executarea lucrarilor sa se respecte toate prevederile legale prevazute in acte normative, STAS-uri, HG-uri pentru fiecare tip de lucrare in parte.

* In timpul lucrarilor de organizare de santier se vor lua masuri privind siguranta circulatiei rutiere si pietonale, prin semnalizarea pe timp de zi si de noapte a obstacolelor create in timpul executiei.

* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in containerele amplasate pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor industriale la deponia ecologica ;

* Se vor amenaja spatii verzi propuse pe parcela de cca 10% din suprafata acesteia (2693.80 mp).

Sanatatea publica

Pe parcursul lucrărilor de construire, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților - zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, astfel incat sa se incadreze in normele din

standardele in vigoare; Recomandări pentru spatiile cu destinație industrie, administrative, servicii, comerț:

- se vor asigura circuite funcționale pentru activitățile desfășurate;
- se vor asigura utilitati - racord la rețeaua de apă potabilă, racord canalizare, ventilație naturală/artificială, iluminat natural/artificial, confort termic;

Finisajele interioare - pentru pavimente și pereți – se recomandă utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile și netoxice, astfel încât să fie ușor de igienizat; plafoanele și accesoriile suspendate trebuie să fie construite și finisate astfel încât să prevină acumularea de murdărie, formării de condens, mușegai; să permită întreținerea, igienizarea adecvată;

Dotarea și aprovizionarea, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinsecție, dezinsecție și deratizare. Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

Se vor respecta normele de igienă referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, anume, asigurarea de recipiente acoperite, corespunzător dimensionate, prevăzute cu pungi de polietilenă, în vederea precolectării primare și asigurarea precolectării secundare în containere amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajării descrise prin PUZ este în totalitate proprietate privată;

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic al terenurilor.

În planșa " Proprietatea asupra terenurilor" s-au prezentat tipurile de proprietăți asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publică de interes național;
- terenuri proprietate publică de interes local;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice ;

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Categorii de costuri

Funcțiunile de locuire existente în zona, alături de unitățile economice existente nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

- Etapa I: lucrări de sistematizare a terenului, modernizarea accesului auto, a platformei betonate pe parcelă, echipamentelor edilitare, amenajare spații verzi etc)– timp scurt.
- Etapa II: realizarea investiției propuse – modernizare complex comercial existent, construire complex comercial, parcare etajată, spații cazare, care deservește activitatea principală și amenajarea spațiilor verzi perimetrice – timp mediu .
- Categorii de investiții suportate de către investitorii privați: toată investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat, investitori externi și fonduri Europene.
- Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul.
Realizarea investiției private nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune realizarea unor cladiri cu destinatia complexe comerciale cu inaltimea maxima de S+P+10, pe un teren cu suprafata de **26938 mp**, proprietate privata a beneficiarului **SC PAVCOM SRL**
- * **Indicatori urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 65 %; CUT =3.52.**
- * Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona de vest parcelei si vor fi conduse spre subsol unde vor fi acumulate intr-un bazin de retentie.
- * Se amenajeaza **2 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului pentru autobuze si 46 locui de parcare pentru masini mici cu acces din spatiul public, restul parcarilor se vor amenaja in subsol si in parcare supraetajata.
- * Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie 10%(2693.80 mp) din suprafata totala a parcelei care face obiectul PUZ

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+10, COMPLEX COMERCIAL P, SPATII COMERCIALE MODULARE, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL P+2(spatii comerciale si administrative) SI AMENAJARE INCINTA "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+10, COMPLEX COMERCIAL P, SPATII COMERCIALE MODULARE, EXTINDERE COMPLEX COMERCIAL P+2(spatii comerciale si administrative) SI AMENAJARE INCINTA"**, Str. Garii, nr. 6, Municipiului Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT(Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Legea 10/1996 republicata ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata ;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru Municipiul Targoviste, **JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Amplasamentul cu suprafata de **26938 mp**, proprietate privata a beneficiarului **SC PAVCOM S.R.L** destinata construirii unor cladiri cu destinatia de complexe comerciale.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor proprietate privata este « curti constructii » si sunt situate in intravilanul municipiului Targoviste, strada Garii, **numere cadastrale 73779 si 71747.**

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru parcela care a generat PUZ este **IS** "institutii si servicii de interes general"(prestari servicii, comert) .

Functiunea dominanta a zonei este "I – zona unitati industriale, depozite si transport. Conform PUG aprobat amplasamentul care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea se face cu respectarea normelor in vigoare si Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Functiunea dominanta este **IS - zona institutii si servicii de interes general**

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

IS Zona institutii si servicii de interes general

5. ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Zona functionala:

IS – zona institutii si servicii de interes general;

5.2.Functiuni complementare functiunii de baza :

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- rețele tehnico-edilitare;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- căi de comunicație rutieră și parcar;
- căi de comunicație pietonală;

5.3.Functiuni interzise :

- industrie

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE:

-construcții comerciale (comert alimentar și nealimentar, comert en-gros, depozitare en-gros, magazine generale, alimentatie publica- restaurant, cofetarie, cafenea, ceainarie, bar, bufet,etc);

- construcții administrative (organizații neguvernamentale, asociatii, agentii, fonduri, sedii de birouri, etc);

-construcții de învățământ (after school,etc);

-construcții de sănătate (farmacie, centru medical, etc);

-construcții de cultura (centru de informare, muzee, expozitii,etc);

-construcții financiar bancare (filiale banci, cooperative de credit, societati de asigurari, etc);

-construcții de prestari servicii (servicii profesionale: birou avocatura, birou copiat acte; ateliere (de reparatii incaltaminte, de croitorie, etc); frizerie, coafura, salon de infrumusetare; etc);

- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, etc;
- construcții pentru agrement, distractie (sali de jocuri, bowling, discoteca, cinema, biliard, sport în spații acoperite, cinema, etc);
- străzi și trotuare;
- parcaje (in exterior si in constructii);
- spații de circulație pietonală, pietonete pentru intalniri publice,etc;
- rețele tehnico - edilitare, modernizarea celor existente,cu condiția integrării corecte în spatiul construit, existent;

- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement ;
- scuaruri, plantatii de aliniament la străzi,perdele de protecție, parcuri, locuri de joaca;
- sport și recreere în spații acoperite;
- mobilier urban;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasa pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperisuri ale clădirilor, astfel incat sistemele lor de prindere să nu constituie o sursa de accidente și să nu afecteze structura de rezistenta și funcționarea optima a clădirilor;

-panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depasi limitele acestora;

-sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integranta din fațadele clădirilor și care au fost autorizate impreuna cu acestea, în conformitate cu legislatia în vigoare;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toate activitatile de mai sus cu respectarea legislatiei in vigoare;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat să nu impiedice circulația rutieră si/sau pietonală, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate;

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- amenajari provizorii pe domeniul public;
- mentinerea lucrărilor de organizare de santier după darea în folosința a obiectivului;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine saucare impiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- unități economice poluante;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

-se admite alipirea parcelelor si dezmembrarea ulterioara in maxim 3 parcele;

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform plansei " Reglementari urbanistice – Zonificare ";
- la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre strada Garii pe latura de sud ;

- la o distanta de minim 1,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre strada Garii pe latura de vest pentru Parter si se admite iesirea etajelor superioare in consola pana la limita de proprietate ;
- la o distanta de minim 1,50 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre B-dul Unirii;

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Edificabilul propus se delimiteaza conform prevederilor din planșa "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- * fata de limita lateral-estica a proprietatii la minim 5,0 m;
- * fata de limitele laterale sudica si vestica a proprietatii la minim 12,00m;

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil se permite printr-o singura intrare care se va realiza in partea de nord-vest a parcelei. Si iesirea carosabila se va permite prin zona de sud a parcelei.

-Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul unei bretele cu dimensiunea minima de 6,00m.

- Accesul pietonal pe parcela se va asigura atat din B-dul Unirii cat si din str. Garii.
- Accesul si iesirea in zona subsolului se mentin cele existente.
- Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie.

La faza DTAC necesarul de locuri de parcare se va calcula astfel:

• Conform prevederilor Anexei nr. 1, spalatorie automatizata se incadrea la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederi RGU, pct. 5.3. Conform prevederi RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Prin PUZ s-au propus:

- Suprateran: 2 locuri parcare autobuze si 46 locuri parcare masini
- Subteran : cca 40 locuri parcare
- Parcare etajata : cca 950 locuri parcare

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructie S+P+10 <Hmaxim – 40m> = S – spatii administrative, P-spatii comerciale, Etajele1-6 – Parcari, Etajul 7 spatii administrative si sport, Etajele 8-10 – cazare si administrativ.
- constructie P+2 <Hmaxim – 20,0m>– spatii comerciale si administrative
- constructie S+P+2 <Hmaxim – <14m> (partial S+P+4 <Hmaxim – 21m>) – spatii comerciale si alimentatie publica (se va amenaja terasa pentru zona agrement <echipamente pentru divertisment si alimentatie publica>), etajele 2-4 se vor amenaja pentru cazare. Accentul P+4 se admite doar pe 30% din suprafata totala a

constructiei. Corpul cu regimul de inaltime S+P+4 se propune a fi dezvoltat cu o retragere de minimum 6.00 m (o travee) de la stanga spre dreapta (directia de privit este dinspre strada Garii);

- se propune modernizarea constructiei existente, amenajare terase S+P+2 (maxim 33m – cupola si maxim 20 m etaje) in care se vor desfasura activitati comerciale.

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumetria cladirlor propuse se va realiza cu materiale moderne si de calitate, constructiile se vor trata cu mare atentie din punct de vedere arhitectural pentru ca ele devin dominate si repere ale Municipiului Targoviste;
- Se recomanda folosirea unei cromatici unitare cu accente de culoare pentru accese, ornamente;
- În situatia în care, pe fatada sau pe calcanul unei clădiri, sunt amplasate mai multe mijloace de publicitate în afara de firme, se recomanda sa fie realizate în mod unitar, de același tip și dimensiuni, incadrate simetric pe fatada sau calcanul respectiv;
- Se propune modernizarea aspectului exterior al cladirilor existente si o abordare unitara pentru tot complexul;

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirile propuse vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa, canalizare conform avizelor obtinute .
- Este interzisa autorizarea constructiilor, fara asigurarea echiparii cu toate utilitatile.
- Se propune modernizarea echipamentelor edilitare existente.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Au fost propuse spatii verzi in proportie de minim 10% din suprafata totala a parcelei.
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie; arborii de talie medie vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare.

5.16. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea va avea inaltimea maxima de 3,0 m din motive de securitate si ornamentale. Pentru accese se admit accente de 10,0 m inaltime pentru punerea in valoare a acestor elemnte. Poarta iesire 5m (detalii). Spre partea de est se admit accente de inaltime pana la 5,0 m pentru camuflarea podului existent.

Imprejmuirea terenului se poate amplasa pe limitele cadastrale.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform plansei nr. 2.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatorii indicatori urbanistici :

POT (maxim) = 65 % ; CUT (maxim)= 3.52;

Intocmit.
urb. Miruna Chiritescu