

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1. INTRODUCERE	1
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	1
1.2 OBIECTUL P.U.Z.	2
1.3 SURSE DOCUMENTARE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	3
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	3
2.4 CIRCULAȚIA	6
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	7
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	7
2.7 PROBLEME DE MEDIU	8
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	8
3.2 PREVEDERI ALE PUG	8
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	10
3.5.1 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	10
3.5.2 CATEGORIILE DE INTERVENȚIE	10
3.5.3 INDICI URBANISTICI	11
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	11
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	12
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	12
3.9. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE	12
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	12

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL – "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA ÎN REGIM AMBULATORIU, ÎMPREJMUIRE TEREN, FIRME FATADE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORD LA UTILITATI"

Beneficiar:

S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL, cu sediul în mun. Târgoviște, B-dul Eroilor, nr. 26, județul Dâmbovița.

Amplasament:

Str. Petru Cercel, Tarla 20, Parcela 287/57/2, mun. Târgoviște, număr Cadastral 76567

Proiectant:

S.C. ADDA S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A

Data elaborării: 2021

1.2 Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

Beneficiar: S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pentru parcela cu numărul cadastral 76567, Str. Petru Cercel, T.20, P.287/57/2, mun. Târgoviște, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru realizarea unei clinici medicale în regim ambulatoriu.

Zona studiată este reprezentată de un teren arabil, **extravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **4300 mp**, situat în Municipiul Târgoviște.

Terenul este situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, la centura municipiului Târgoviște (strada Petru Cercel), la cca. 90 m de intersecția cu B-dul. Regele Ferdinand și cca. 1200 m de de intersecția cu Calea București (DN 71).

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : D Str. Petru Cercel = 32,12 m;

EST : Nișa Stelian = 134,45 m;

SUD : Drum Exploatare = 30,52 m;

VEST : Nr. cad.71912 = 152,33 m.

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este amplasată în extravilanul municipiului Târgoviște iar prin PUZ se propune introducerea acesteia în intravilan și alipirea la UTR 32.

1.3 Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană pentru activitățile de servicii, industrie și de depozitare având acces la șoseaua de centură a municipiului.

Datorită așezării pe o arteră principală de circulație și odată cu construirea Dambovita Mall, zonă studiată a devenit foarte atractivă pentru societățile din domeniul serviciilor.

Clinica medicală propusă se integrează foarte bine în acest peisaj urban, datorită accesului facil pentru locuitorii municipiului.

2.2 Încadrarea în localitate

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

Parcela studiată este situată în partea de Sud a municipiului Târgoviște, strada Petru Cercel, la cca. 90 m de intersecția cu B-dul. Regele Ferdinand și cca. 1200 m de de intersecția cu Calea București (DN 71).

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

2.3 Elemente ale cadrului natural

Beneficiar: S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL

Particularitățile principalelor elemente climatice

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: 9,8°C
- temperatura maximă absolută: +39,1°C, înregistrată la 5 iulie 2000
- temperatura minimă absolută: – 25,8°C, înregistrată la 13 ianuarie 2004
- media lunii ianuarie: între – 2°C și – 5°C
- mediile lunii iulie: + 18°C; + 20°C

Regimul precipitațiilor:

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de **662 mm**. Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă; cea mai mare cantitate căzută într-un an a fost de **1266,7 mm** în anul 2005, iar cantitatea cea mai mică a fost de **354,9mm** și s-a înregistrat în anul 2000.

Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

- vânturile din nord și nord-est: 12 %
- vânturile din sud-est: 12 %
- vânturi din sud: 14 %

Adâncimea maximă la îngheț este de 0,90-1,00 m (conform STAS 6054/87).

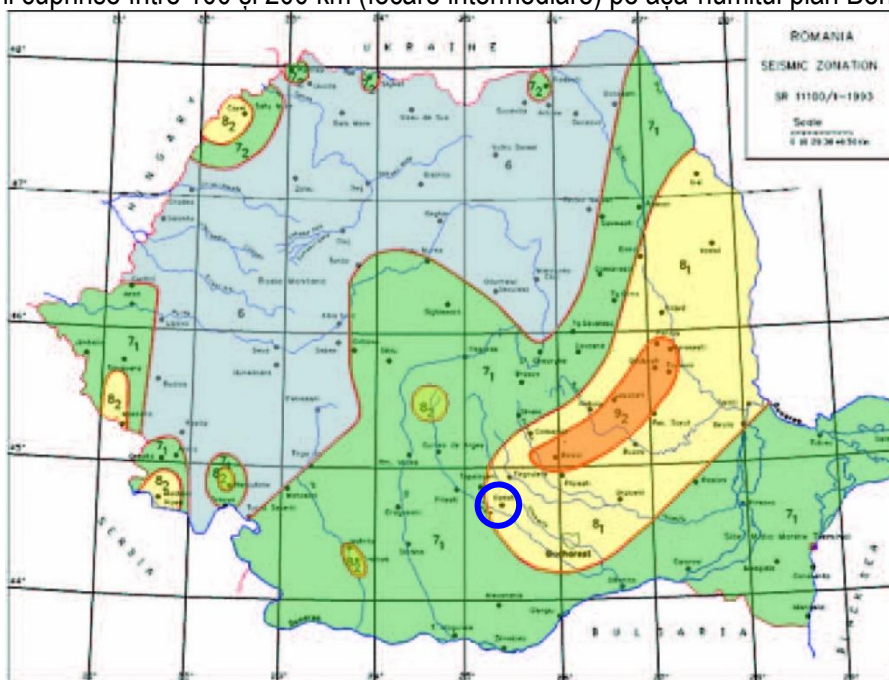
Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, **valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului** este $q_b = 0,4 \text{ kPa}$ având $IMR = 50$ ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate este $z_0 = 1.00$ și $z_{min} = 10.00$ m.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, **valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol** este $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Riscuri naturale

Riscul seismic

Cutremurele de pământ cunosc în țara noastră o frecvență deosebită (între 1901 și 2000 au fost peste 600 cutremure), unele fiind de intensitate mare (1940 – magnitudine 7,7; 1977 – magnitudine 7,2; 1986 – magnitudine 7; 1990 – magnitudine 6,7). Acestea au avut focarul în zona Vrancea, la Curbura Carpaților, la adâncimi cuprinse între 100 și 200 km (focare intermediare) pe așa-numitul plan Benioff.



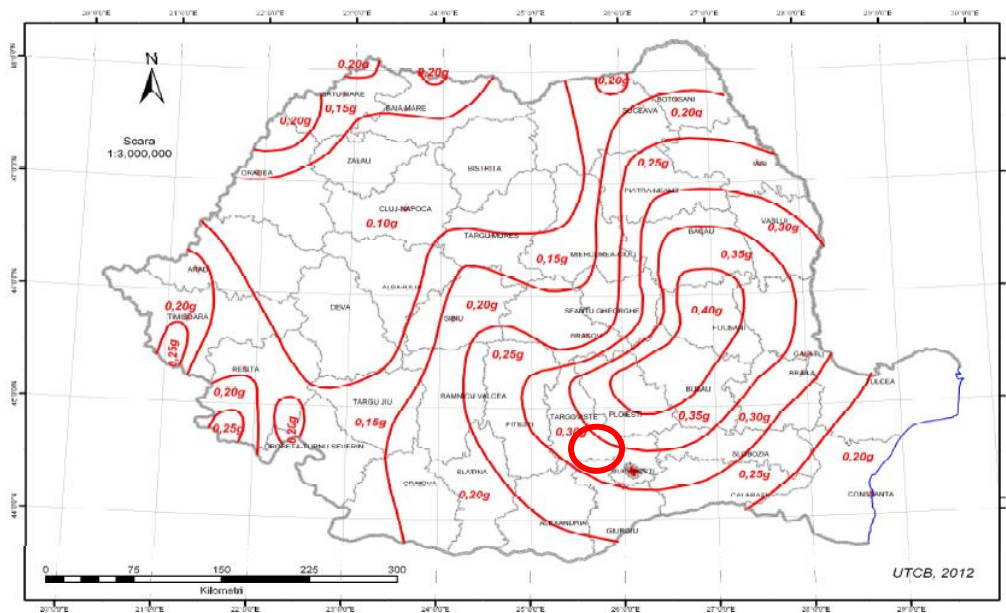
Zona corespunde unei părți din regiunea în care se produce subducția microplăcii Marea Neagră în astenosferă, proces însoțit de acumularea lentă de energie seismică și de descărcări bruște, violente, la intervale

de 30-50 ani.

Din punct de vedere **seismic**, conform SR 11100 - 1 / 93, municipiul Târgoviște se situează în interiorul izoliniei de gradul 8₁ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

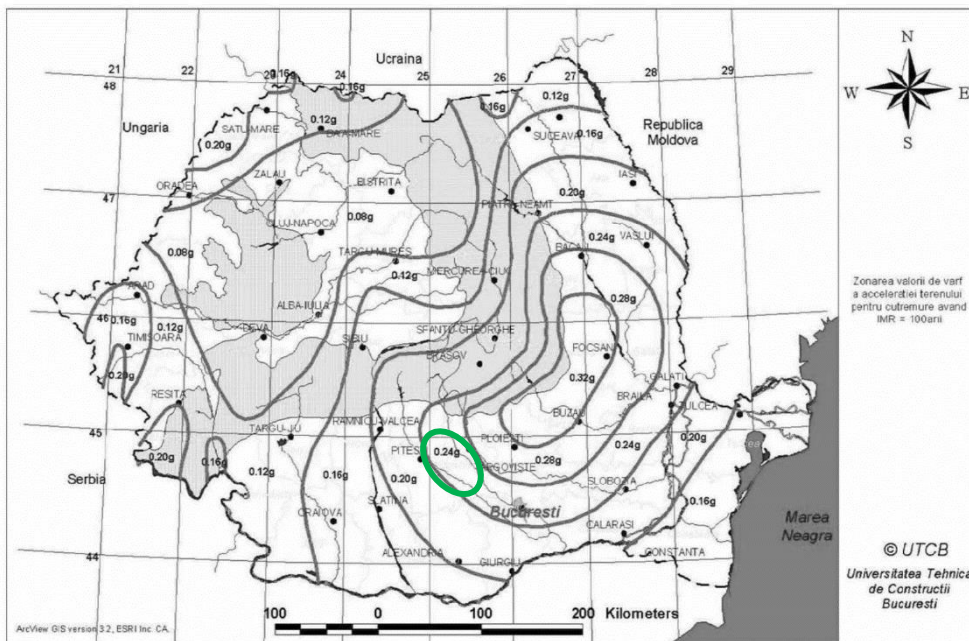
Zonarea macroseismică conform SR 11100-1/93

Pentru proiectarea construcțiilor în extindere, conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,30 g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.



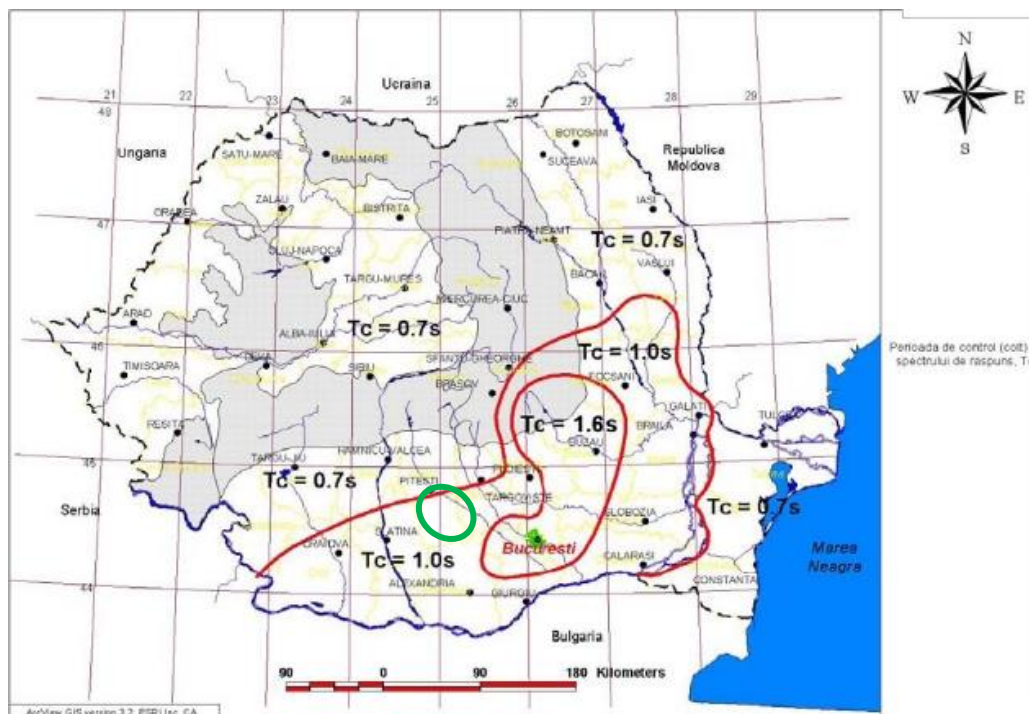
Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30 g$ cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani

Pentru reabilitarea construcției existente, conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2006, terenul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,24 g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani.



România-Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului
pentru proiectare $a_g = 0.24g$, cu IMR=100ani

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec.



perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

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 Târgoviște, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ datorită situației în zona cu intensitate seismică de gradul 8.

Riscuri antropice

În zona studiată nu există riscuri antropice

2.4 Circulația

Târgoviște, municipiu reședință a județului Dambovită, este situat la convergența a trei DN-uri :

- DN 71 (Baldana, Târgoviște, Sinaia)
- DN 72 (Găești, Târgoviște, Ploiești)
- DN 72A (Târgoviște, Campulung).

Legăturile directe cu municipiul sau indirecte (prin DN-uri), care asigură relația acestuia cu teritoriul sunt și DJ 711, DJ 712, DJ 721, DJ 720 și DJ 720A.

Circulația principală în zona se desfășoară pe Str. Petru Cercel, drum cu patru benzi de circulație, cu lățimea benzilor de 3,5 m, și îmbrăcăminte din asfalt.

Principală sursă generatoare de trafic din zona studiată este reprezentată de traficul auto de pe str. Petru Cercel. Pe această stradă circulă în mare parte un trafic de tranzit. Str. Petru Cercel este componentă a centurii municipiului și este folosită atât de localnici cât și pentru tranzit.



Principalele cai rutiere din municipiul Târgoviște și fluxurile principale de circulație

2.5 Ocuparea terenurilor

Planșa „SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului. Conform PUG terenul studiat este împărțit în două funcțiuni: zona de unități industriale, depozite și transport, și zona de gospodărire comunală.

Terenul este în totalitate proprietate privată. Beneficiarul prezentei lucrări, și-a manifestat intenția de a realiza pe amplasamentul respectiv o clinică medicală.

Amplasamentul beneficiază de un context antropic favorabil dezvoltării serviciilor, fiind amplasat în apropierea intersecției dintre str. Petru Cercel și B-dul. Regele Ferdinand.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - În zonă există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă pe strada Petru Cercel.

Canalizarea - Municipiul Târgoviște beneficiază în zonă de sistem centralizat de canalizare pe str. Petru Cercel.

Alimentarea cu gaze - În zonă există rețele de distribuție gaze pe str. Petru Cercel.

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații – pe strada Petru Cercel există rețea electrică de joasă tensiune.

Telecomunicațiile (TV, INET, TEL) sunt asigurate de rețelele stradale prin cabluri.

2.7 Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protecție și ambiental din vecinătatea zonei studiate ocupa suprafețe relativ reduse, fiind amplasate în special pe aliniamentul stradal. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora.

2.8 Opțiuni ale populației

Municipiul Târgoviște a cunoscut în ultimi ani o scădere a numărului de locuri de muncă, investitorii privați preferând orașele și municipiile din județele învecinate. Acest fapt a condus la migrarea forței de muncă în special în străinătate dar și către București sau Ploiești.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Târgoviște, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă (aproximativ **60 locuri de muncă**).

Prin construirea pe amplasament a **clinicii medicale** se vor îmbunătăți ofertele de servicii sanitare pentru populație concurența în acest domeniu fiind una benefică.

BILANT EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA	4300,00	100,00
DIN CARE:		
TEREN AGRICOL ÎN EXTRAVILAN	4300,00	100,00%

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu geotehnic

Amplasamentul cercetat este liber de construcții, terenul nu prezintă indici de pierdere a stabilității, cota în amplasament fiind la nivelul actual al străzii.

Având în vedere condițiile geotehnice ale amplasamentului, anizotropia geometrică a litologiei și structurile depozitelor coezive / slab coezive de copertă, necesitățile în execuție, se recomandă fundarea directă în orizontul coeziv / slab coeziv, fundarea făcându-se direct pe teren natural compactat pe fundul săpăturii, sub adâncimea de îngheț și sub eventualele umpluturi eterogene.

Pentru platformele și drumurile de incintă ce se vor realiza, se recomandă fundarea directă a sistemelor rutiere sub umpluturi și pământul vegetal, sub adâncimea de îngheț, pe teren argilos stabilizat prin degresare cu lianți hidraulici sau amestec cu nisip graunțos pe primii 30cm (patul drumului), cu luarea în calcul a unei valori pentru presiunea convențională de bază egală cu $p_{conv} = 250 \text{ kPa}$ pentru stratul coeziv plastic vartos

STUDIUL DE CIRCULAȚIE

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Trafic generat de obiectiv de maxim 35 de vehicule pe ora reprezintă 2% din capacitatea maximă a unei sens de circulație pe str. Petru Cerceș (DN72).

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este amplasată în extravilanul municipiului Târgoviște iar prin PUZ se propune introducerea acesteia în intravilan și alipirea la UTR 32.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spatiul in care urmeaza a se integra noile construcții este amplasat în zona industrială a municipiului Târgoviște într-o zona aflată în plină dezvoltare dar care nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural.

In apropierea parcelelor studiate nu exista valori ale patrimoniului cultural construit monumente de arhitectura si situri arheologice, iar situl natural nu este supus protecției.

Necesitatea creerii de locuri de munca pentru populația Mun. Targoviste, disponibilitatea de terenuri favorabile realizării de investiții pledează si justifica realizarea investiției inițiate de beneficiar.

3.4 Modernizarea circulației

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Str. Petru Cercel (DN72), drum cu patru benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 3,5 m si imbracaminte din asfalt.

Accesul rutier și pietonal pentru clienți se va face din strada Petru Cercel, iar după modernizarea drumului de exploatare din partea posterioară a parcelei va fi utilizat și acesta.

Accesul si parcare privata:

Accesul rutieri din strada Petru Cercel se va realiza prin realizarea unui acces cu relație de dreapta și ieșire obligatorie dreapta.

Dat fiind că clinica este o construcție de sănătate, împreună cu alte tipuri de funcțiuni admise conform regulamentului de urbanism, întregul ansamblu va fi dotat cu parcări conform discuțiilor cu beneficiarii dar respectând si regulamentul general de urbanism.

Conform RGU trebuie asigurat un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%. Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Aplicând prevederile RGU pentru clinica proiectată rezultă un necesar de 16 locuri de parcare pentru personalul angajat (aprox 60 de persoane) la care se vor adaugă locurile de parcare pentru pacienți și pentru vizitatori. In planșa de "Reglementări – Mobilare Informativă" au fost desenate **56 locuri de parcare supratereane la care se mai pot adăuga parcări subterane.**

Traficul generat de obiectiv

Pentru evaluarea condițiilor de circulație pe trama stradala adiacenta, în ora de vârf, se va considera ca traficul generat de terenul studiat, atât cel individual motorizat, cât și cel public, va fi conform distribuției modale și a cererii de transport al localității.

Principalele moduri de transport raportate la nivelul localității sunt: mersul pe jos, autoturismul personal șofer/pasager și autobuzul/microbuzul .

În analizele din cadrul studiului, se consideră ca traficul generat/atras de obiectiv, va atinge valorile de 35Vet/h.

Traficul generat/atras în ora de vârf de către obiectiv va fi circa 2% din capacitatea maxima a străzii Petru Cercel (DN72) (2x950Vet/h).

Accesul către obiectiv

Circulatia principala în zona se desfasoara pe st. Petru Cercel (DN72), drum cu patru benzi de circulatie, cu latimea benzilor de cca.3.5 m. Accesul rutier și pietonal către obiectiv va va fi amenajat din str. Petru Cercel(DN72) va avea o lățime de minim 6m pentru catisabil și se va racorda la str. Petru Cercel(DN72) cu raze de minim 9m.

Accesul și parcarele autovehiculelor clienților și personalului se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă fiind prevăzute 54 locuri de parcare.

Organizarea circulației în incinta a ținut cont de următoarele condiționalități:

-organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mica.

-asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.

-asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar

-asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi să se poata înscrie în curbele

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- ❖ forma parcelei ce fac obiectul PUZ.
- ❖ orientarea fata de vecinătăți și față de stradă;
- ❖ facilitatea realizării accesului autoturismelor către construcțiile propuse și către locurile de parcare;

Zonificarea funcțională pe parcela este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de instituții publice și servicii, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările aferente.

Prin realizarea obiectivului denumit "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA ÎN REGIM AMBULATORIU, ÎMPREJMUIRE TEREN, FIRME FATADE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORD LA UTILITATI", se dorește realizarea unei clinici medicale cu regim ambulatoriu ce asigură diagnosticul și intervențiile chirurgicale de mică anvergură (mica chirurgie).

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE

S = 4300 mp

3.5.1 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

Zonificarea funcțională pe parcela este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de instituții publice și servicii, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările aferente.

Funcțiunea dominantă propusă :

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS) - zona ocupată de construcții și amenajările exterioare aferente (alei de circulație rutieră și pietonală, parcaje, spații verzi ambientale, platforme gospodărești, utilități).

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	4300	100
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	4300	100,00%

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	4300,00	100,00%
DIN CARE:		
CLINICA MEDICALA PROPUȘA	1140,00	26,51%
SPATIU VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTAL	950,00	22,09%
PLATFORMA DEPOZITARE DESEURI	9,00	0,21%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	2201	51,19%

3.5.2 Categoriile de intervenție

Beneficiar: S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL

În planșa „REGLEMENTĂRI MOBILARE INFORMATIVĂ” sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime:

- Realizarea clădirilor;
- Realizarea platformelor de acces și a parcărilor
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

3.5.3 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim admisibil propus prin PUZ = 40%;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 2,0;

Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri: S+P+4, H maxim = 15,00 m;

Procent spații verzi: 20%.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona beneficiază de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune pe Str. Petru Cercel.

Prin studiu se propune la linia electrică existentă printr-un cablu subteran până la un tablou electric general (TEG) de unde vor fi alimentati cu energie electrica toti consumatorii din cladire.

Pentru asigurarea consumului in caz de avarie sau la intreruperea sistemului principal ansamblul va fi prevăzut cu un grup motor-generator.

Iluminat exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat de exterior (proiectoare), montate pe fatadele cladirii monobloc si pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

b) ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se realizează din rețeaua existentă pe strada Petru Cercel.

Contorizarea apei reci se face in caminul de bransament.

Distributia apei reci de consum se va realiza cu conducte de distributie si coloane din teava de polipropilena. Conductele vor fi izolate anticondens.

Conductele de distributie si coloanele de alimentare cu apa rece, montate aparent sau in ghene inchise se vor izola anticondens, cu izolatie de 9 mm grosime, protejata cu folie de aluminiu.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Pentru preluarea, transportul si tratarea apelor uzate provenite de la obiectivele ce urmează a fi construite, se propune realizarea unui sistem centralizat zonal.

Sistemul propus va prelua apele uzate rezultate de la clădirea propusă pe parcela studiată, precum si apele pluviale si le va deversa în colectorul de canalizare orășenesc existent, aflat la limita de proprietate pe strada Petru Cercel.

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

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

e) ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizează din rețeaua existentă pe strada Petru Cercel,

solutia privind modul de racordare va fi stabilita de distribuitorul de gaze prin proiect special.

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

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

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

- Colectarea și transportul deșeurilor medicale se va face de către firme specializate, beneficiarul lucrării având obligația să încheie contracte cu aceste societăți.

3.7 Protecția mediului

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

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

■ **Se vor amenaja spații verzi pe minim 20% din suprafață.**

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent studiat este în totalitate proprietate privată și se propune introducerea acestuia în intravilanul municipiului Târgoviște.

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Beneficiar: S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL

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

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

Intocmit,

Arh. Dumitru Barbu