

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU AMENAJARE 3
TERENURI DE TENIS DE CÂMP ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

TARLA 44, PARCELA 636/3, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

FEBRUARIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Introducere teren în intravilan pentru amenajare 3 terenuri de tenis de câmp și împrejmuire teren”

pe terenul situat în

Tarla 44, Parcela 636/3, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

NC 85036, CF 85036 (suprafață 4.245 mp)

Beneficiar și proprietar teren

Palaș Valentin

Proiectant urbanism

Areal Design S.R.L.

Bd. Libertății, bl. D4, ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
CUI RO24735859, J 15/1478/2008

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Februarie 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	PALAȘ VALENTIN
PROIECTANT URBANISM	AREAL DESIGN S.R.L.
ȘEF PROIECT	ING. SILVIU CIOFLEC
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2022

Listă Figuri

Figură 1 - Secționarea terenului care a generat PUZ	7
Figură 2 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2007.....	10
Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2008.....	11
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2012.....	12
Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2012.....	13
Figură 6 - Caracterul general al zonei.....	13
Figură 7 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară	14
Figură 8 - Încadrarea zonei studiate în context local (2006)	15
Figură 9 - Încadrarea zonei studiate în context local (2014)	15
Figură 10 - Încadrarea zonei studiate în context local (2020)	16
Figură 11 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național.....	17
Figură 12 - Extras din PUG – teren extravilan	17
Figură 13 - Disponibilitatea intabulărilor învecinate	18
Figură 14 - Disponibilitatea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan	19
Figură 15 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților.....	19
Figură 16 - Starea carosabilului DE 637	27
Figură 17 - Starea carosabilului DE 637 cu marcarea accesului în incinta PUZ.....	27
Figură 18 - Profilul transversal al DE 637 propus prin PUZ aprobat anterior	28
Figură 19 - Profilul transversal al DE 637 existent	28
Figură 20 - Suprapunere peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I.....	29
Figură 21 - Suprapunere peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I.....	29
Figură 22 - Bornele kilometrice în zona amplasamentului studiat.....	30
Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului rutier	31
Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului cu bicicleta	31
Figură 25 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului pietonal	32
Figură 26 - Schița perimetrului imobilului care a generat CU	33
Figură 27 - Ridicare topografică a zonei.....	33
Figură 28 - Amplasamentul PUZ față de Lacul Priseaca	36
Figură 29 - Amplasamentul PUZ față de canalul hidrotehnic HC 635.....	36
Figură 30 - Amplasamentul PUZ față de perimetru Natural2000 ROSPA0124	37
Figură 31 - Amplasamentul PUZ față de cele mai apropiate locuințe	37
Figură 32 - Profilul propus al DE 637	39
Figură 33 - Zona rezervată modernizării DE 637	40
Figură 34 - Propunere de mobilare exemplificativă (se va definitiva ulterior PUZ)	43

Listă Tabele

Tabel 1 - Imobilul care a generat CU	32
Tabel 2 - Bilanț teritorial cu marcarea zonei studiate și a zonei reglementate	39
Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă	42

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	8
2.1. Evoluția zonei	9
2.2. Încadrarea în localitate	18
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	20
2.4. Circulația.....	26
2.5. Ocuparea terenurilor.....	32
2.6. Echipare edilitară	34
2.7. Probleme de mediu.....	34
2.8. Opțiuni ale populației.....	37
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	38
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	38
3.2. Prevederi ale PUG/PUZ	38
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	39
3.4. Modernizarea circulației.....	39
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	41
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	43
3.7. Protecția mediului	44
3.8. Obiective de utilitate publică.....	45
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	45
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Târgoviște.....	45
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	46
5. ANEXE	47

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 439/29.05.2020 („CU”)
 - **„Introducere teren în intravilan pentru amenajare 3 terenuri de tenis de câmp și împrejmuire teren”**
- ❖ Amplasament
 - **Tarla 44, Parcela 636/3, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița**
- ❖ Beneficiar
 - **Palaș Valentin**
- ❖ Certificat de urbanism **439/29.05.2020**
- ❖ Proiectant urbanism **Areal Design S.R.L.**
- ❖ Șef proiect **ing. Silviu Cioflec**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Februarie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului PUZ este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Introducere teren în intravilan pentru amenajare 3 terenuri de tenis de câmp și împrejmuire teren” pe terenul având NC 85036, CF 85036, Tarla 44, Parcelă 636/3, în suprafață de 4.245 mp, situat în satul Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren necesare.

Prin Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

Având în vedere constrângerile constructive care planează asupra zonei studiate, respectiv coridorul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște, și punctul de vedere obținut din partea CNAIR referitor la prezenta investiție, au rezultat 4 loturi de teren descrise mai jos:

(1) Suprafața totală a terenului care face obiectul studiului este de 4.245 mp, astfel cum este menționat în CU, din care suprafața terenului care face obiectul reglementării urbanistice, respectiv realizării investiției în Etapa I este de 1.145 mp (circa 27% din suprafața totală a terenului care a generat CU) și care va fi, de asemenea, introdusă în intravilan.

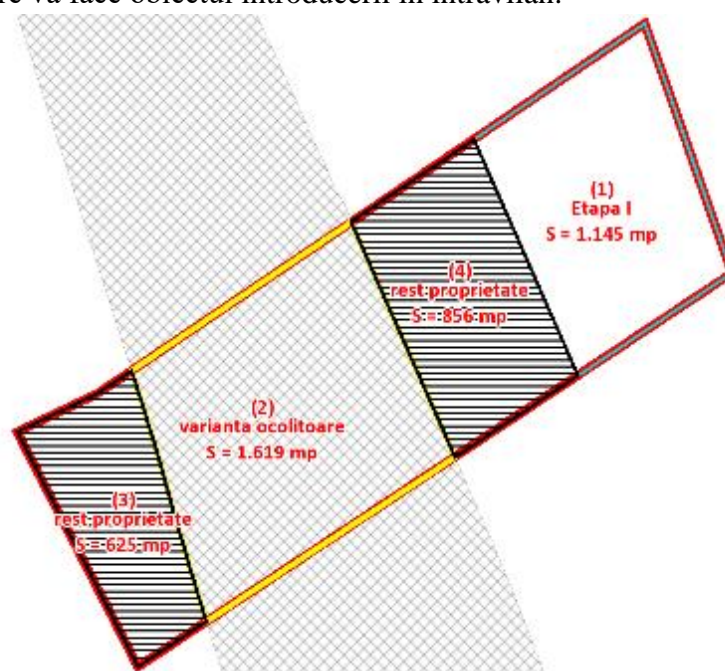
(2) Conform CU, terenul este afectat de coridorul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I care face parte din proiectul „Elaborarea Studiului de Fezabilitate, Proiectului Tehnic, Detaliilor de Execuție și Documentației de atribuire, pentru variantele de ocolire Roșiori de Vede, Târgoviște și Titu” beneficiar Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, ediția iulie 2011. Suprafața de teren afectată de acest coridor de trecere, inclusiv cu zona sa de expropriere (până la zona de siguranță de 2 m) va fi exclusă din reglementarea urbanistică și va rămâne în extravilan, aceasta urmând a face obiectul exproprierii la momentul demarării procedurilor pentru realizarea variantei de ocolire. Suprafața afectată de coridorul de trecere, la acest moment, este de circa 1.619 mp (circa 38%

din suprafața totală), aceasta urmând a se stabili cu exactitate la momentul demarării procedurilor de expropriere. Pentru investițiile pe această suprafață de teren se vor aplica prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare la momentul solicitării CU, respectiv legislației în vigoare la acel moment și nu fac obiectul prezentului PUZ.

(3) Prin rezervarea suprafețelor de teren (1) și (2), rezultă o suprafață de teren situată între coridorul de trecere al variantei de ocolire și terenurile proprietate privată învecinate în partea vestică a terenului care face obiectul CU. Aceasta are o suprafață de 625 mp (circa 15% din suprafața totală) și, dat fiind faptul că ulterior construirii variantei de ocolire, accesul din incinta terenului proprietarului nu se va mai putea realiza, se propune rezervarea sa în scopul unei vânzări, închirieri, cedări sau exproprieri ulterioare către persoanele fizice, juridice sau administrației publice, și care se va realiza în Etapa II, ulterior aprobării PUZ. Pentru această suprafață de teren se vor aplica prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare la momentul solicitării CU, respectiv legislației în vigoare la acel moment și nu face obiectul prezentului PUZ.

(4) De asemenea, având în vedere condițiile impuse de CNAIR, „construcțiile se pot realiza în afara zonei de protecție a variantei de ocolire, cu respectarea retragerilor prevăzute de lege, respectiv la 22 m după zona de siguranță”. În acest sens, suprafața de teren menționată la punctul (1) se va subsecționa, urmând ca partea care se suprapune peste zona de protecție a variantei de ocolire să rămână în extravilan, urmând ca restul suprafeței, deci cea situată în afara zonei de protecție a variantei de ocolire, să fie inclusă în intravilan pentru realizarea construcțiilor. Astfel, suprafața de teren aferentă lotului (1) va fi de 1.145 mp, iar restul de 856 mp va fi asemănătoare lotului de la punctul (3), deci va rămâne în extravilan și se vor încadra, împreună cu acesta din urmă, într-o etapă denumită generic de Etapa II, urmând ca posibila valorificare a acestora să se desfășoare ulterior aprobării PUZ.

Astfel, prezentul PUZ se aplică pentru întreaga suprafață a lotului de teren care face obiectul CU (NC 85036 în suprafață de 4.245 mp), prin acesta urmând a se stabili care este suprafața de teren care va face obiectul introducerii în intravilan.



Figură 1 - Secționarea terenului care a generat PUZ

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat prin HCL 9/1998 („PUG”);
- Certificatul de urbanism nr. 439/29.05.2020;
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Planurile de situație vizate OCPI cu procesele verbale de recepție nr. 1474/2020 și 1194/2021 întocmite de Sandu-Gabi Dobra;
- Studiu geotehnic întocmit de Geovisions S.R.L. cu referat de verificare Af;
- Punct de vedere CNAIR nr. 14120/02.03.2021;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 196 din 24.07.2007, obiectiv „Ansamblu de locuințe, servicii – Zona Lac Priseaca”, amplasament cartier Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, beneficiar Burcea Ovidiu Florian;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 489 din 12.12.2008, obiectiv „Zonă rezidențială UTR 34”, amplasament Tarla 45, Parcela 643/1, (DE 637), cartier Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, beneficiar Iordache Iosif;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 21 din 27.01.2012, obiectiv „Lotizare teren pentru construire locuințe”, amplasament Tarla 45, Parcela 643/7 și Parcela 643/22, cartier Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, beneficiar Nuță Gheorghe și Beznoiu Elena;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 315 din 22.11.2012, obiectiv „Introducere teren în intravilan pentru construire bază sportivă”, amplasament Tarla 44, Parcela 636/1, cartier Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, beneficiar Chivu Petre;
- Procedura de informare a publicului;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic - extras din CU

Terenul este situat în extravilanul municipiului Târgoviște conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9 din ianuarie 1998.

Forma de proprietate: teren proprietate particulară în suprafață de 4.245 mp, conform contract de vânzare încheiere de autentificare nr. 2688/09.09.2019 și Extras de carte funciară pentru informare nr. 112296/24.10.2019 vizat OCPI.

Regimul economic - extras din CU

Terenul este situat în: UTR -

Categoria de folosință a terenului: arabil.

Funcțiunea dominantă a zonei: -

Regimul tehnic - extras din CU

Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România are în implementare proiectul „Varianta ocolitoare Târgoviște”, al cărui coridor de trecere se regăsește în zona care dumneavoastră solicitați introducerea terenului în intravilan pentru construire 3 (trei) terenuri de tenis de câmp și împrejmuire teren. În această situație, înainte de întocmirea documentațiilor de urbanism este necesar să obțineți avizul CNAIR. După obținerea avizului favorabil al CNAIR se pot întocmi documentațiile de urbanism SO și PUZ.

Proiectul este cuprins și în cadrul „Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Târgoviște, 2014-2020” aprobat prin HCL nr. 276/28.07.2017, cât și în cadrul „Planului de Mobilitate Urbană a Municipiului Târgoviște” aprobat prin HCL nr. 275/28.07.2017.

De asemenea, în vecinătatea amplasamentului ce urmează a se studia (pe latura de Nord) s-a studiat amplasamentul parcelei cu NC 636/1 din tarlăua 44 în cadrul documentației de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr. 315/22.11.2012 care a avut ca scop „Introducere teren în intravilan pentru construire bază sportivă”, cât și în vecinătatea de pe latura de sud-vest, amplasament studiat în cadrul documentației de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 196/24.07.2007 care a avut ca scop „Ansamblu de locuințe, servicii – zona lac Priseaca”.

Se admite introducerea terenului în intravilan pentru amenajare 3 terenuri de tenis de câmp și împrejurire teren., cu respectarea următoarelor condiții:

- conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. (c), alin. (3) și alin. (5) coroborat cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, construirea pe parcelele de teren amplasate în extravilanul municipiului Târgoviște se poate realiza numai în baza unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care să studieze posibilitatea introducerii terenului în intravilanul localității în vederea construirii de terenuri de tenis de câmp;
- conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. (c), se condiționează autorizarea investiției de elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de către autoritatea publică locală. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate. În situația unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ;
- conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. (a), prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Zona studiată, reglementată va exceda parcela care face obiectul documentației de urbanism PUZ.

2.1. Evoluția zonei

Din punct de vedere al evoluției urbanistice

Zona studiată face parte din aria de influență a cartierului Priseaca, localitate componentă a municipiului Târgoviște. Cartierul Priseaca este, la origine, un sat component al localității urbane Târgoviște, iar analiza hărților istorice confirmă acest lucru. Însă, în ciuda tuturor tendințelor de construire și lotizare pentru locuințe noi, starea precară a sistemului rutier și slaba deservire cu utilități cimentează confortul locuitorilor la nivelul unei așezări rurale. Cartierul Priseaca a evoluat constant din punct de vedere arhitectural-urbanistic după îmbunătățirea timidă a echipării cu rețele tehnico-edilitare.

Zona este neconstruită, neamenajată, însă aceasta a făcut obiectul mai multor reglementări urbanistice de-a lungul timpului. S-a încercat crearea unor micro-cartiere de locuințe individuale cu regim mic de înălțime presărate pe alocuri cu locuințe colective, însă și acestea cu regim mic de înălțime. Caracterul general al zonei este de întindere vastă de pământ fără

declivități pronunțate, asemenea unui câmp necultivat, nelucrat și, în subsol, rezervat pentru dezvoltări imobiliare viitoare. Aceste reglementări urbanistice s-au conturat printr-o serie de PUZ ale căror singure efecte le observăm astăzi sub forma unor lotizări operate în cartea funciară, însă nepuse în aplicare prin obținerea sau măcar inițierea procedurii pentru obținerea autorizației de construire. Altfel spus, aceste PUZ nu și-au atins scopul pentru care au fost întocmite, nu au produs efecte notabile sau vizibile în teren, ci doar în evidențele cadastrale care nu schimbă caracterul imediat perceptibil al zonei.

Zona studiată prin PUZ are un caracter pseudo-dezvoltat, evoluția manifestându-se exclusiv scriptic, doar în evidențele cadastrale și urbanistice, iar nu și faptic, în teren, lucru dovedit prin cartea de suprafață și imaginile satelitare disponibile.



Figură 2 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2007

Prima documentație de urbanism aprobată pentru această zonă după intrarea în vigoare a PUG (1998) s-a realizat în anul 2007 prin PUZ pentru „Ansamblu de locuințe, servicii – Zona Lac Priseaca”, un proiect ambițios realizat pe o suprafață de teren foarte mare pentru acea perioadă de circa 80.000 mp care propunea lotizarea și construirea unui ansamblu rezidențial cu regim relativ redus de înălțime (P – P+4, considerând faptul că nu existau vecinătăți în imediata proximitate pe care să le afecteze), garnisit cu funcțiuni complementare precum comerț, birouri și zonă de agrement și sport. Din nefericire, acest proiect nu a produs efecte în teren prin construire sau alte amenajări, ci doar în evidențele cadastrale prin operarea lotizărilor conform PUZ. Istoria efectelor dezvoltărilor imobiliare ne-a învățat faptul că acest tip de investiții, dacă nu sunt realizate simultan, nu vor face decât să creeze disfuncționalități între (1) construcțiile realizate dispuse răzleț în teritoriu și terenurile virane care le delimitează și (2) nivelul de deservire efectivă a locuințelor cu rețele tehnico-edilitare, inclusiv cu infrastructură de transport și nevoile reale ale acestora.

O a doua documentație de urbanism aprobată pentru această zonă la care vom face referire s-a aprobat un an mai târziu (2008) și a avut a obiectiv realizarea unui complex rezidențial de locuințe individuale pe o suprafață totală de circa 10.000 mp. Asemenea proiectului anterior, nici acesta nu a produs efecte în teren prin amenajare sau construire, nerealizându-se niciuna dintre cele 13 locuințe sau rețelele edilitare propuse. La o atentă analiză a imaginilor satelitare și a situației în teren se observă intenția de a realiza trama stradală, însă fără realizarea, până în prezent, a unei îmbrăcăminți definitive.



Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2008

Următoarea documentație de urbanism care vine să închege transformarea urbanistică pornită în ultimii ani a fost aprobată în anul 2012 și a avut ca obiect, ca o continuare firească și naturală a tendințelor precedente, lotizarea unui teren de 10.000 mp pentru construirea unor locuințe individuale cu regim redus de înălțime. Deși acest proiect beneficia de acces direct din DN 72A și nu erau necesare costuri prea mari cu asigurarea rețelelor tehnico-edilitare, până în prezent nu a fost realizat, documentația producând efecte doar în evidențele cadastrale fără edificarea vreunei construcții pe teren.



Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2012

Astfel, așa cum cele 3 documentații analizate anterior au avut la început scopuri comune, acestea asemănându-se ca tipologie și obiectiv, în prezent putem spune că rezultatele, deși total opuse celor scontate, sunt sinergice și produc, cumulat, aceleași efecte.

Ultima documentație de urbanism analizată este cea mai relevantă pentru prezentul PUZ. Aceasta a fost aprobată în anul 2012 și a avut ca scop introducerea în intravilan în vederea realizării unei baze sportive cu amenajarea unor terenuri de tenis de câmp asemănătoare celor pentru care se întocmește prezenta documentație de urbanism. Între timp, aceste terenuri au fost acoperite și închise cu o structură metalică și panouri sandwich astfel încât să poată fi utilizate pe tot parcursul anului, indiferent de condițiile meteorologice din exterior. Aceeași investiție se

dorește și în prezent, respectiv amenajarea unor terenuri de tenis de câmp acoperite și închise cu structură metalică demontabilă, ca o extindere a activității de prestări servicii existente în prezent în imediata vecinătate. Prin respectivul PUZ au fost studiate condițiile introducerii în intravilan pentru realizarea investiției, inclusiv constrângerile generate de culoarul de trecere al variantei de ocolire a municipiului propus prin studiul de fezabilitate întocmit cu doar 1 an înainte. Aceleași set de reguli se vor aplica și în cazul prezentului PUZ, întrucât imobilul care face obiectul CU se află în extravilan, acesta fiind grevat de sarcina impusă de culoarul de trecere al variantei de ocolire a municipiului. Drept pentru care, este justă afirmația conform căreia prezentul PUZ este, în esență, o cvasi-dublare a celui întocmit în anul 2012.



Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în PUZ aprobat în anul 2012



Figură 6 - Caracterul general al zonei

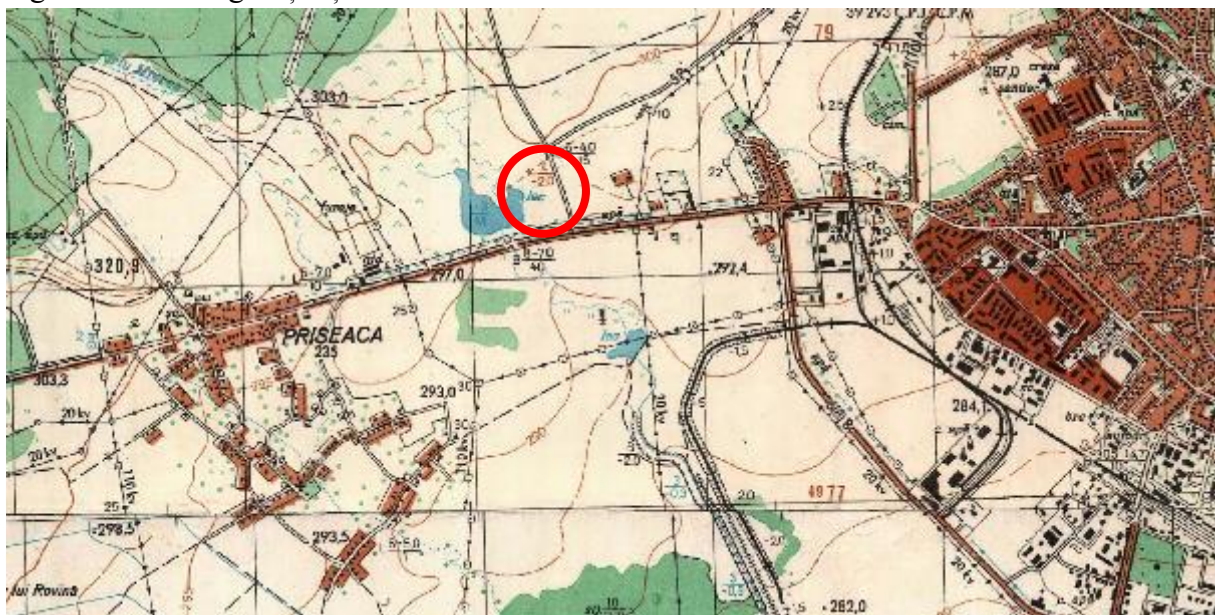
Zona macroteritorială este una cvasi-monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin

documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona studiată este neconstruită și, în ciuda faptului că terenurile sunt, în mare parte, terenuri înscrise în categoria de folosință arabil, nelucrată și necultivată. În plus, nici nu există intenția de a utiliza terenurile în scop agricol.

La mare distanță față de terenul care face obiectul PUZ, zona este traversată de una dintre cele mai importante artere de circulație naționale – DN 72A Târgoviște-Valea Mare Pravăț. Amplasamentul face parte din cartierul Priseaca, zonă aflată în curs de dezvoltare imobiliară într-un ritm relativ rapid, impulsionată și de presiunea imobiliară specifică ultimilor ani, marea majoritate a investițiilor recente fiind în construcții de locuit cu lotizările aferente. În acest ritm se anticipează faptul că într-un viitor nu foarte îndepărtat cele două trupuri de intravilan, respectiv cartierul Priseaca și municipiul Târgoviște, se vor aglutina și înlănțui pe șira drumului național.

Din punct de vedere al dezvoltării imobiliare

Așa cum se observă la nivelul anului 2002, morfologia zonei era una pe deplin istorică, așa cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan al cartierului Priseaca era unul compact, cu o dezvoltare liniară, dar sincopată, în lungul căilor de circulație de categorie inferioară drumului național – drumuri de deservire locală. Deservirea zonei cu drumul național DN 72A a favorizat apariția unităților de prestări servicii și a depozitelor logistice de materiale de construcții pe toată legătura între Târgoviște și Priseaca.



Figură 7 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară

Starea drumului de exploatare DE 637 era, la acea vreme, una provizorie, de pământ, acesta fiind reabilitat recent de administrația publică, probabil conștientizând importanța deservirii viitoarelor cartiere de locuit, Priseaca având una dintre cele mai ridicate rate de creștere a fondului construit și, implicit, a populației. Pseudo-urbanizarea ultimilor ani s-a produs defectuos și disproporționat, unele cartiere de locuit nedispunând de rețele tehnico-edilitare de strictă necesitate, iar gabaritele căilor de circulație nu corespund normativelor în vigoare.

Fenomene de inundabilitate s-au produs la precipitații excepționale pe pârâul Ilfov pe DN 72A ca urmare a formării unei breșe în digul de pământ care barează cursul pârâului și formează Lacul Prișeaca. În acesta se revarsă canalul hidrotehnic HC 635, canal semi-colmatat și invadat de vegetație spontană.



Figură 8 - Încadrarea zonei studiate în context local (2006)



Figură 9 - Încadrarea zonei studiate în context local (2014)

Intersecția DN 72A cu DE 637 era la acea vreme și este și în prezent una simplă, la nivel, fiind amenajată corespunzător în „T”.

Anul 2014 aduce cu sine o pluritate de investiții private în construcții noi de locuit, în tandem cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv revenirea economică după criza financiară globală. Acestea s-au manifestat cu precădere în zonele adiacente trupului de bază al localității, exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din extravilan. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare necontrolată și haotică a sectorului imobiliar, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale.

Se observă faptul că aceste investiții parazitează integritatea localității prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil după finalizarea investițiilor.



Figură 10 - Încadrarea zonei studiate în context local (2020)

Anul 2020 aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei zonei din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol 2010-2019. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri rezidențiale de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva zeci de unități), foarte puține dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (spații de joacă pentru copii, spații verzi, zone de deservire cu activități comerciale, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degreveze pe cele publice).

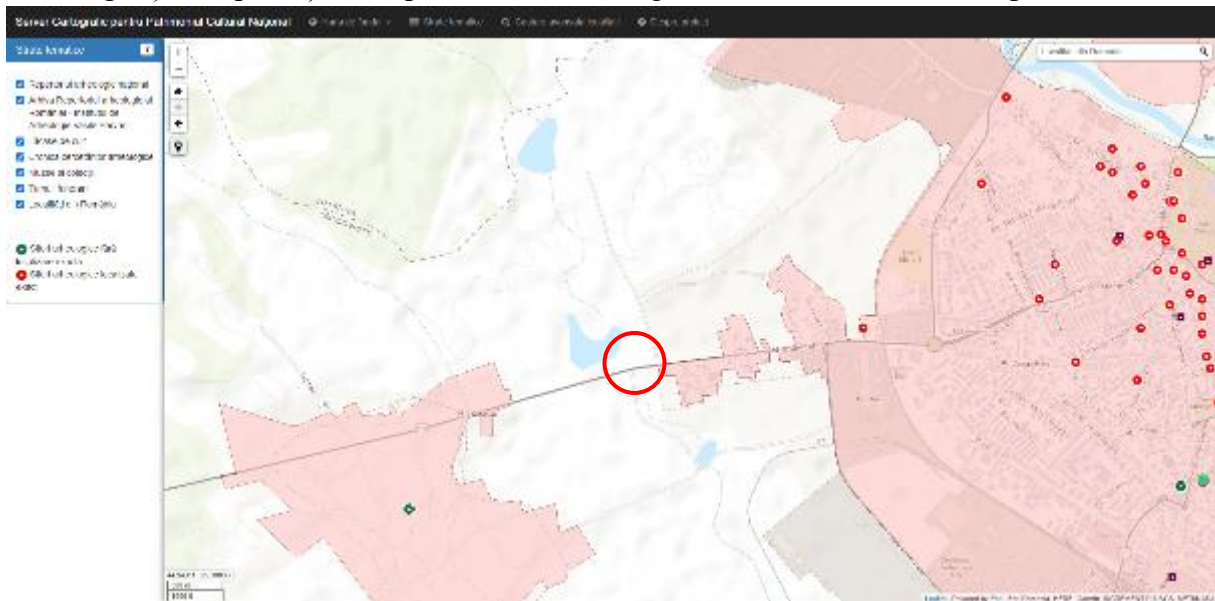
Dezvoltările s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, drept pentru care au adus cu sine și crearea unor artere noi de circulație, în mare parte căi de acces sub forma unor fundături fără continuitate în rețea care nu respectă profilurile stabilite

prin legislația în vigoare, aceasta reprezentând o disfuncționalitate majoră a zonei. Categoria de folosință a terenului care a generat CU este arabil, conform extrasului de carte funciară anexat prezentei documentații. În prezent, terenul studiat prin PUZ nu este construit, este neamenajat și este acoperit de vegetație crescută spontan. Terenurile fac parte dintr-o zonă fără o identitate clar definită, o zonă în care singura activitate care se desfășoară este cea de sport și agrement prin intermediul terenurilor de tenis de câmp adiacente terenului PUZ.

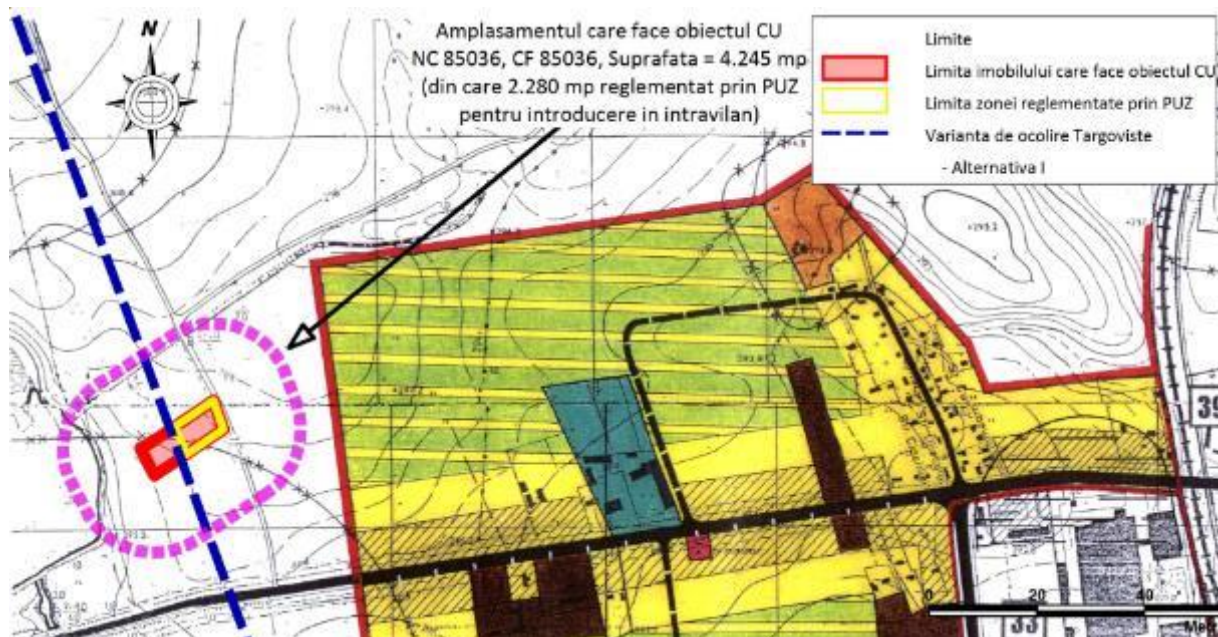
Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.



Figură 11 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național



Figură 12 - Extras din PUG – teren extravilan

Conform PUG și CU, terenul se află în extravilanul localității și nu este reglementat urbanistic, caz în care este necesară întocmirea unui PUZ. Acesta nu se află în alte zone de protecție.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în partea vestică a municipiului Târgoviște, la circa 1,7 km distanță față de intrarea în municipiu, în imediata proximitate a trupului de intravilan aferent cartierului Priseaca, pe partea dreaptă în direcția de deplasare spre Câmpulung. Accesul în zonă se face din Calea Câmpulung, arteră de circulație încadrată ca drum național (DN 72A), în care debușează drumul de exploatare DE 637. Din acesta se face accesul în incinta terenului care face obiectul PUZ. Distanța până la intersecția cu Calea Câmpulung este de circa 220 m. Starea tehnică a acestuia este foarte bună și nu necesită reabilitare, însă necesită modernizare.

Terenul care a generat CU este situat în extravilanul municipiului, pentru a cărui reglementare urbanistică este necesară întocmirea unei documentații de urbanism PUZ.



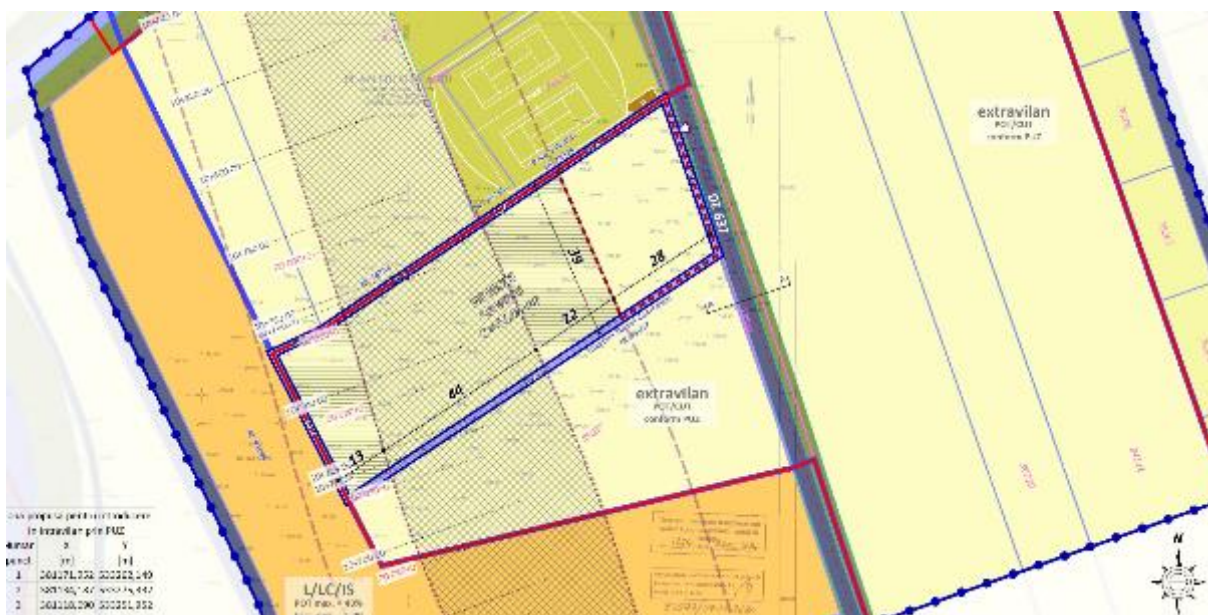
Figură 13 - Dispunerea intabulărilor învecinate

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- N-V – Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: NC 78324, NC 78733, NC 78732;
- N-E – Teren domeniu public de interes local: DE 637 (NC 78548);
- S-E – Teren proprietate privată a persoanelor fizice: NC 85037;
- S-V – Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: NC 83085.



Figură 14 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan



Figură 15 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Proiectul de față propune introducerea în intravilan în scopul amenajării unor terenuri de tenis de câmp, o investiție asemănătoare celei care deja există în partea de nord a amplasamentului PUZ.

Se observă faptul că zona este liberă de construcții, iar în vecinătate nu există locuințe care să necesite măsuri suplimentare de protecție. Singura construcție realizată este cea din partea de nord și care adăpostește, de asemenea, terenuri de tenis de câmp. Concret, se dorește o investiție asemănătoare acestora, dar cu elemente de structură și finisaje moderne.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date privind terenul din amplasament

a) Date privind zonarea seismică

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

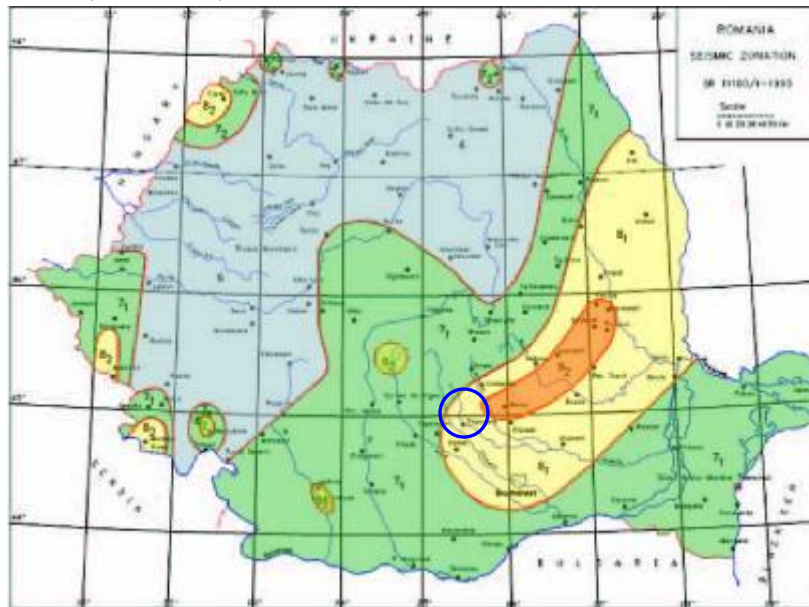
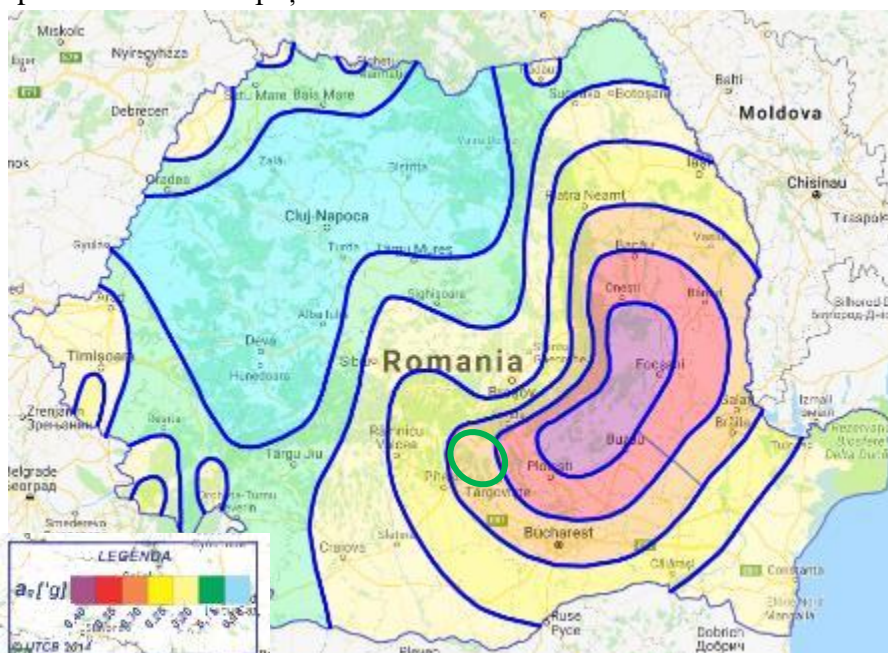


Fig. 2 – România – Seismic Zonation Map SR 11100-1-1993

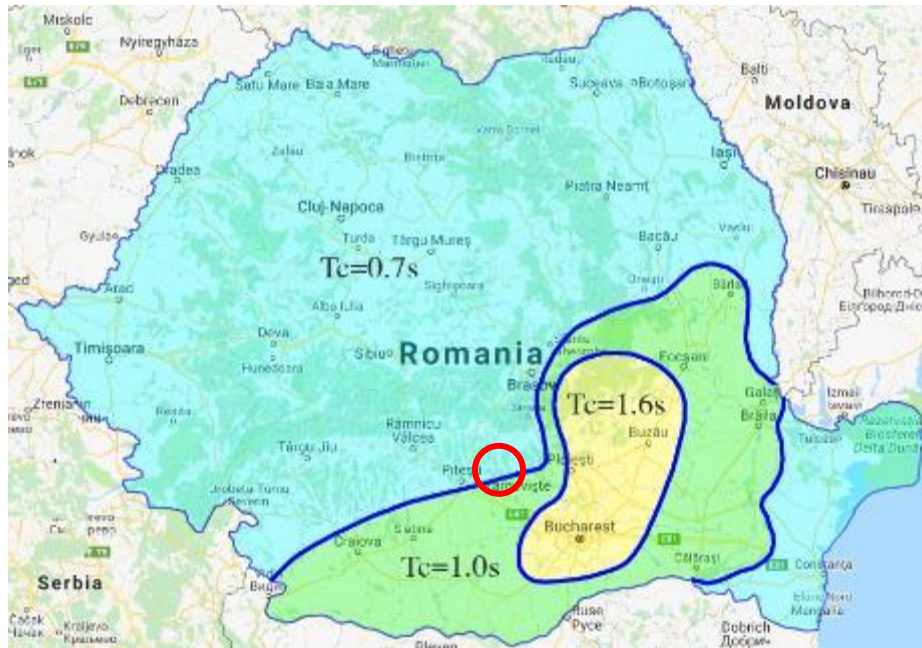
Zonarea seismică a României

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30 g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 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

Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.



Perioada de colt $T_c = 0.7$ sec.

b) Date geologice generale

Din punct de vedere geo-tectonic, terenul pe care urmează a se amplasa viitoarea construcție, aparține părții interne a avânt fosei carpatice, unde apar în adâncime depozite ce aparțin Romanianului, iar la suprafață depozite aparținând Cuaternarului cu etajele Pleistocen inferior, Pleistocen superior și Holocen superior.

Pleistocenul inferior este identificat pe ambele maluri ale râului Ialomița și este constituit dintr-o succesiune cu depozite argiloase, în alternanță cu straturi de nisip, pietriș cu nisip, uneori cu bolovăniș, slab cimentate. Aceste depozite se întâlnesc în literatura de specialitate sub denumirea de „Formațiunea de Cândești”.

Pietrișurile au o stratificație oblică torențială, cu un liant predominant nisipos cenușiu, cenușiu verzui sau roșcat.

În masa de pietrișuri se întâlnesc lentile de nisipuri grosiere verzui și mai rar argilite nisipoase, puternic micafero pe fete.

Pleistocenul superior formează terasa inferioară a râului Ialomița cât și terasa superioară comună râurilor Dâmbovița și Ialomița.

Este reprezentat prin depozite grosiere fluviatile acoperite cu depozite argiloase și prăfoase.

Holocenul reprezintă depozitele actuale ce formează luncile râurilor Dâmbovița și Ialomița și terasa joasă a acestora. Este constituit în cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare reprezentate prin pietrișuri, bolovănișuri cu nisipuri.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere morfologic orașul Târgoviște este amplasat pe Câmpia Înalță a Târgoviștei, subunitate situată în partea de nord a Câmpiei Române, compusă din terasele râurilor Dâmbovița și Ialomița.

În general câmpia are aspect plan cu o mică pantă generală de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud, cu denivelări în zonele de eroziune ale rețelei hidrografice.

Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița, care în zonă are un curs de la nord vest către sud est.

Zona cercetată este traversată de pârâul Ilfov afluent pe partea stângă al râului Ialomița

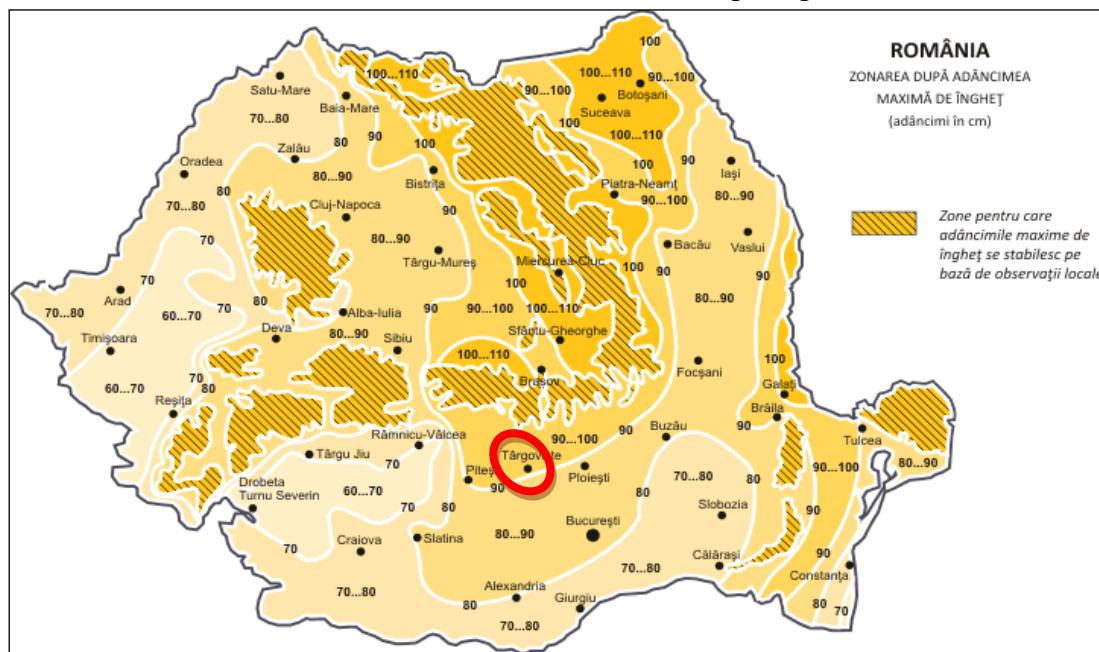
Din punct de vedere hidrogeologic în zona cercetată s-a identificat prin lucrările executate anterior în zonă, un strat acvifer freatic cu potențial redus, situat la adâncimea $h = 15$ m. (de la cota terenului actual).

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 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minimă absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de 25.8°C ;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Fata de aceasta 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;

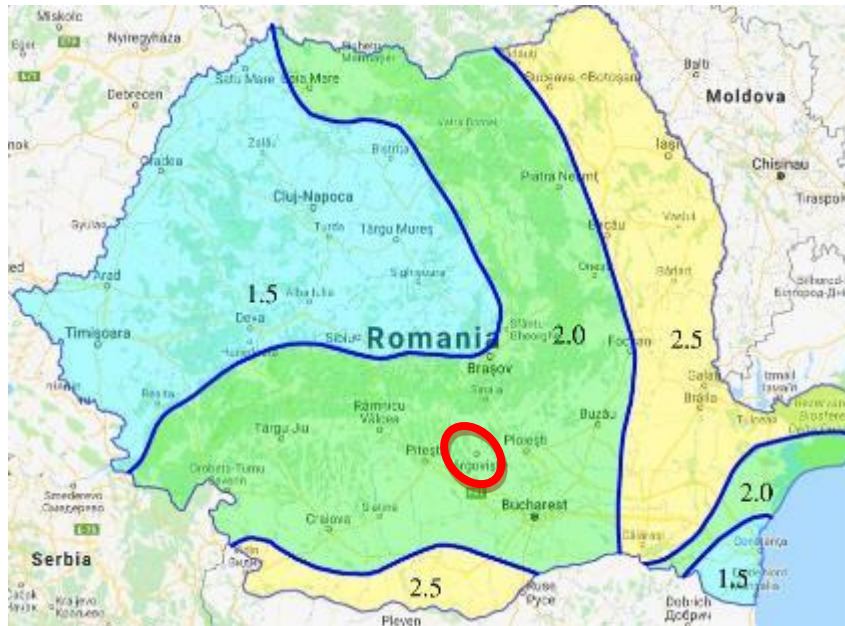
- adâncimea maximă de îngheț $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/77).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0$ kN/m².

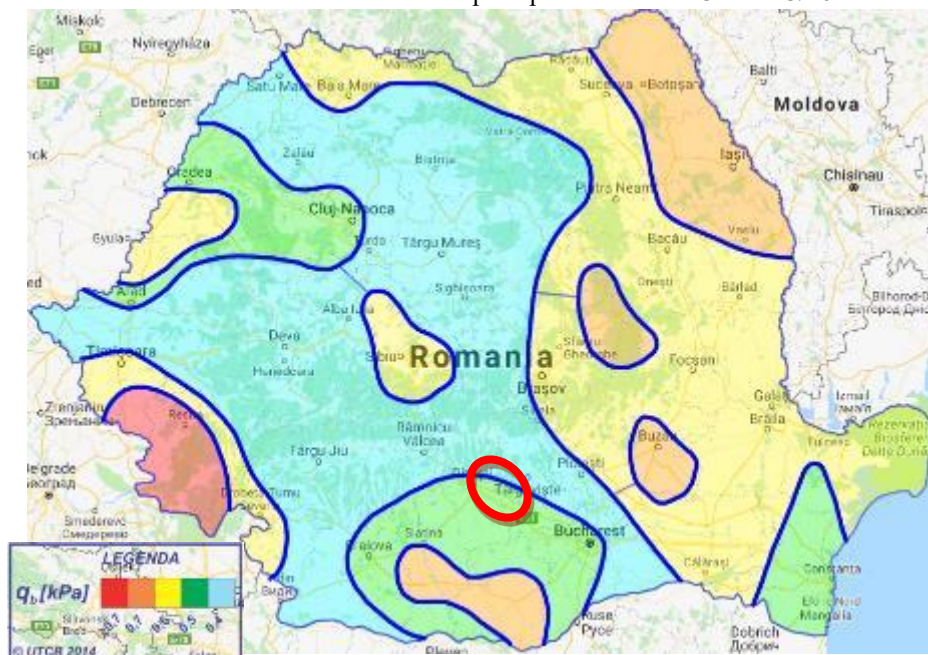


Adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054/77)

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 $z_{min} = 5.00$ m.



Harta de zonare a încărcării din zăpadă pe sol conform CR-1-1-3/2012



Harta de zonare a presiunii dinamice a vântului conform CR-1-1-3 / 2012

d) Date geotehnice

Terenul destinat viitoarei construcții este situat pe terasa superioară din interfluviul Ialomița – Dâmbovița cu un relief plan și stabil.

Din punct de vedere geologic în zonă află depozite cu vârstă Pleistocen superior, nivelul mediu.

Forajul geotehnic executat a interceptat depozite aluvionare colmatate cu fracțiuni argiloasă peste care se dispun depozite argiloase – prăfoase.

Stratul acvifer nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat acesta situându-se la adâncimi de peste 15.00 m.

Categoria geotehnică este 1, cu risc geotehnic redus.

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

La data deplasării în teren amplasamentul era amenajat prin nivelare cu umpluturi.

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrărilor

Amplasamentul cercetat nu prezintă risc din punct de vedere al vecinătăților

g) Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

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

Amplasamentul cercetat nu prezintă risc din punct de vedere al inundabilității.

Prezentarea informațiilor geotehnice

a) Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și a litologiei terenului de fundare în zonă s-a executat o prospecțiune geologo-geotehnică de mare detaliu, s-au consultat lucrările de specialitate și documentațiile elaborate anterior în zonă și s-au executat două foraje geotehnice până la adâncimea de 5.00 m.

Amplasarea în teren a lucrărilor geotehnice executate este conform planului de situație.

b) Metodele, utilajele și aparatul folosite

Pentru realizarea forajului a fost folosită instalația Auger set pentru pământuri neomogene și omogene, produsă de Eijkelkamp Olanda.

c) Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren

Perioada de execuție a lucrărilor de cercetare geotehnică (octombrie 2020) se poate considera deficitară din punct de vedere al precipitațiilor.

d) Stratificația pusă în evidență

Stratificația interceptată în forajul geotehnic executat este corelabila cu stratificația interceptată de forajele geotehnice executate anterior în zonele adiacente și au evidențiat următoarea succesiune:

F1, 5 m	N	E	Z(m)	NH
	44.929159°	25.419481°		-
0.00 – 0.20 m	Sol vegetal;			
0.20 – 1.40 m	Praf argilos cafeniu roșcat, plastic vârtos			
1.40 – 5.00 m	Pietriș cu nisip argilos, roșcat, plastic vârtos			
F2, 5 m	N	E	Z(m)	NH
	44.929006°	25.418679°		-
0.00 – 0.10 m	Umplutura;			
0.10 – 0.70 m	Praf argilos cafeniu deschis, plastic vârtos			
0.70 – 1.40 m	Argila prăfoasă, cafeniu roșcată, plastic vârtoasă			
1.40 – 5.00 m	Pietriș cu nisip argilos, roșcat, plastic vârtos			

e) Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat acesta situându-se la adâncimea de cca 15.00 m.

Evaluarea informațiilor geotehnice

a) Încadrarea lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP – 074/2014: “Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”.

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții.

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.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat deoarece se situează la adâncimea de 15.00 m.

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	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	redușă	2
Vecinătăți	fără riscuri	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30 \text{ g}$	3
TOTAL puncte		9

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 1, cu risc geotehnic redus.

b. Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator

Conform analizelor de laborator și a identificărilor preliminare a pământurilor care formează zona activă a viitoarelor fundații se încadrează la pământuri coezive, cu indice de consistență în domeniul plastic vârtos - tare până la adâncimea de 1.40-1.50m, cu compresibilitate medie, apoi pământuri slab coezive – necoezive, cu compresibilitate redusă.

Zona activă a viitoarelor fundații se limitează la intrarea în stratul de pietriș cu nisip, practic incompresibil.

c) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Terasa superioară din interfluviul Ialomița – Dâmbovița cu amplasamentul cercetat prezintă un relief plan, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de instabilitate.

d) Adâncimea și sistemul de fundare recomandat

Strat de fundare recomandat - Praf argilos cafeniu roșcat, plastic vârtos/Praf argilos cafeniu, deschis, plastic vârtos

Adâncimea de fundare recomandată (pentru construcții) este începând cu $D_f = 0.90\text{m}$, de la cota terenului actual.

Sistem de fundare recomandat: fundații tip continuu din beton armat sau fundații izolate.

Ultimii 0.30 m din stratul de fundare se vor îndepărta înainte de turnarea betonului de egalizare, pentru ca eventualele precipitații să nu modifice caracteristicile geotehnice ale pământurilor.

Pentru drumuri platforme și alei din incintă

Strat de fundare: praf argilos, plastic vârtos

Amenajarea terenului se va realiza prin:

- proiectarea de șanțuri pentru drenarea apei pluviale;
- adoptarea unui sistem rutier corespunzător, decaparea locală a zonelor cu pământ sensibil la îngheț și înlocuirea cu pământ insensibil la îngheț.

Corpul terasamentului va fi constituit din material insensibil la îngheț - pietriș cu bolovăniș ce va fi compactat corespunzător.

Se recomandă a nu se utiliza pământurile gelive care favorizează formarea lentilelor de gheață.

e) Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112 / 2014 –, anexa D, tabelul D4, este $P_{conv} = 270$ kPa, și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00$ m.

Pentru adâncimea de fundare recomandată ($D_f = 1,00$ m) și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00$ m, $P_{conv} = 200$ kPa.

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

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afânarea după executarea săpăturii
1	Umplutura	57	slabe	14 – 28 %
2	Argilă prăfoasă	21	mijlocii	24 - 30 %
3	Pietriș cu nisip argilos	42	mijlocii	8 - 17 %

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată

Accesul în/din DN 72A și trasa stradală existentă (DE 637) favorizează accesul facil în zona studiată, circulația aici fiind una relativ simplă. Magistrala cea mai importantă de transport este drumul național DN 72A, în intravilan purtând numele de Calea Câmpulung, unul dintre cele mai importante drumuri ale județului cu o lungime de circa 60 km care conectează Târgoviștea de municipiul Câmpulung oprindu-se în Valea Mare Pravăț și care secundează Valea Dâmboviței traversând dealurile subcolinare ale județului. Acesta traversează cartierul Priseaca, facilitând accesul în și dinspre oraș și reducând timpul de legătură la sub 10 minute, interval de timp considerat acceptabil de către majoritatea navetiștilor. Acest beneficiu al proximității față de municipiu a fost motorul care a susținut dezvoltarea imobiliară a cartierului și tendința din ce în ce mai pronunțată de aglutinare cu trupul de bază al orașului.

DN 72A de la km 0+000 la km 2+100 are lungimea reală de 2,100 km și s-a predat Consiliului Local Târgoviște conform Procesului-Verbal din 09.04.1998. Noul traseu al DN 72A prin municipiul Târgoviște s-a modificat prin „Protocolul încheiat în data de 11 decembrie 2000 între Consiliul Județean Dâmbovița, Consiliul Local al Municipiului Târgoviște și Direcția Regională de Drumuri și Poduri București prin care se declasează ca străzi și se predau în administrarea Consiliului Local al Municipiului Târgoviște tronsoane din următoarele trasee de drum național: DN 71, DN 72 și DN 72A” în conformitate cu prevederile *Hotărârii Guvernului 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice* pe Str. Petru Cercel, Laminorului, iar de la intersecția cu DN 72 (traseu nou) se suprapune cu acesta pe o lungime de 2,912 km. Lungimea totală a noului traseu al DN 72A prin municipiul Târgoviște este de 5,370 km, între km 0+000 și km 5+370 și rămâne în administrarea Consiliului Local al Municipiului Târgoviște.

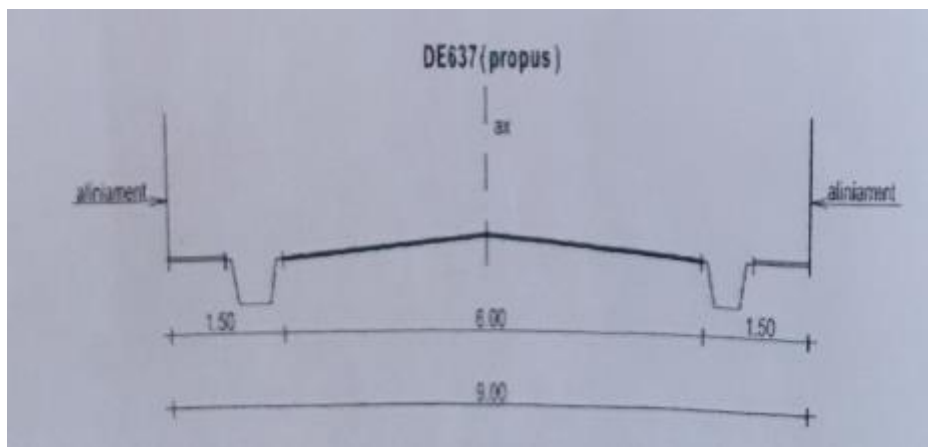
Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare DE 637 a cărui reabilitare a fost finalizată în ultimii ani. Acesta pornește din DN 72A la circa 220 m față de terenul PUZ, drept pentru care nu se situează în zona de siguranță sau de protecție a acestuia. Infrastructura tehnico-edilitară inexistentă pe acest drum reprezintă o disfuncționalitate majoră însă, dat fiind faptul că nu există consumatori actuali sau previzionați în zonă, momentan înființarea acesteia nu este stringentă. Este necesară, însă, modernizarea drumului de exploatare, astfel încât acesta să corespundă categoriei din care face parte, respectiv categoria III – colectoare cu 2 benzi de circulație. Întrucât în zonă există un PUZ aprobat anterior care a reglementat gabaritul drumului și a prevăzut spațiile necesare modernizării acestuia, prezentul PUZ nu va face notă discordantă și propune menținerea reglementărilor existente din punct de vedere al tramei stradale. Astfel, având în vedere faptul că de-a lungul timpului nu s-au edificat sau nu au fost realizate investiții care să facă imposibilă sau să impiezeze reglementările asupra tramei stradale propuse, se consideră oportună menținerea profilului carosabil stabilit prin PUZ anterior, respectiv prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 315 din 22.11.2012 care a avut ca obiectiv „Introducere teren în intravilan pentru construire bază sportivă”. Astfel, se stabilește profilul drumului de exploatare la 9 m și asigurarea spațiului necesar modernizării de pe terenurile proprietate privată.



Figură 16 - Starea carosabilului DE 637



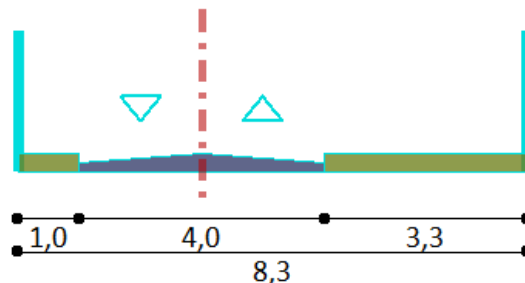
Figură 17 - Starea carosabilului DE 637 cu marcarea accesului în incinta PUZ



Figură 18 - Profilul transversal al DE 637 propus prin PUZ aprobat anterior

Profil transversal A-A DE 637

- existent -



Figură 19 - Profilul transversal al DE 637 existent

Se observă faptul că, la un gabarit de circa 8 m al drumului existent considerând disponibile și zonele verzi cuprinse între suprafața carosabilă și limitele de proprietate privată, modernizarea drumului de exploatare se poate face cu afectarea unor suprafețe foarte mici de teren din proprietatea privată. Astfel, se consideră oportună modernizarea drumului de exploatare la un profil de 9 m (7 m suprafață carosabilă, inclusiv acostament și 2 trotuare a câte 1 m fiecare).

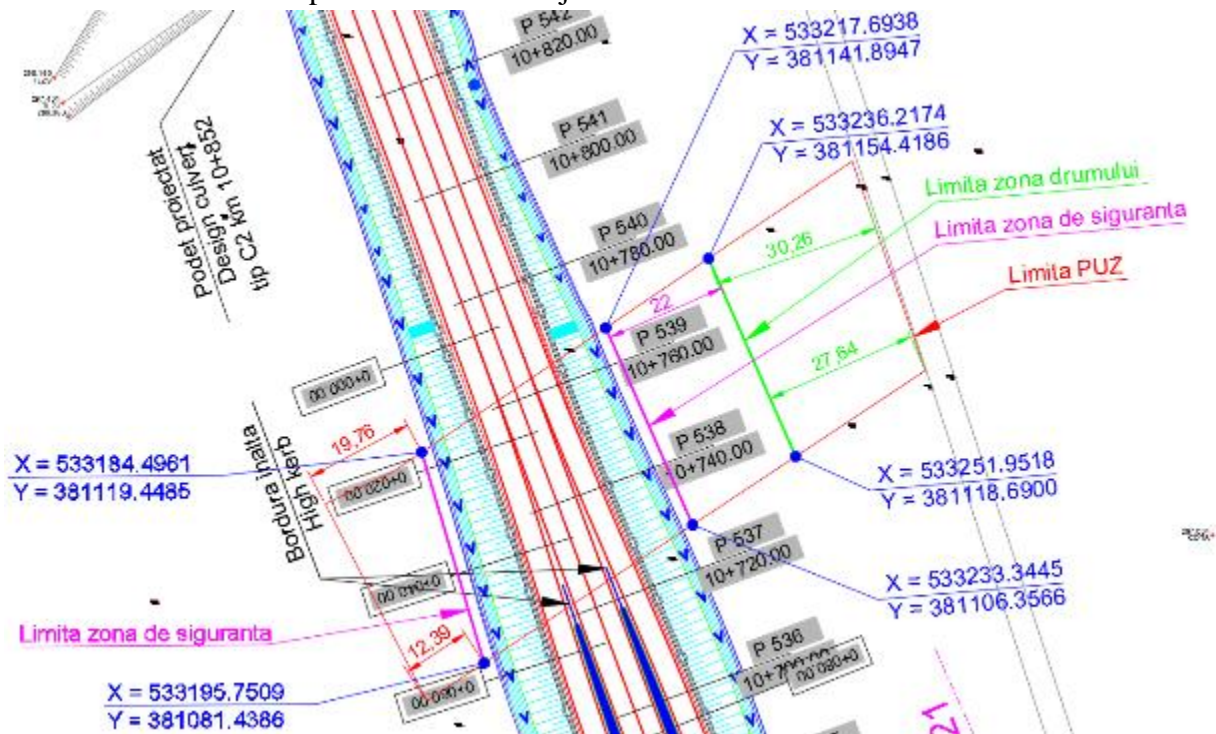
Varianta de ocolire Târgoviște – Alternativa I

Conform CU, la nivelul național s-a întocmit un Studiu de Fezabilitate în vederea realizării unei variante de ocolire a municipiului Târgoviște care să devieze traficul care intră în municipiu și pe centurile sale, circulând pe DN 71 (Bâldana-Târgoviște-Sinaia). Acest SF a propus două alternative a acestui traseu, ocolind orașul prin partea de sud-vest prin localitățile Ulmi, Dumbrava, Priseaca, Teiș, Aninoasa – denumită Alternativa I sau prin partea de nord-est, respectiv prin localitățile Ulmi, Răzvad, Aninoasa – denumită Alternativa II. Tronsonul care grevează asupra imobilului care a generat CU este alternativa I, în acest sens Primăria Municipiului Târgoviște condiționând emiterea avizului de oportunitate de obținerea avizului din partea CNAIR (fosta CNADNR) anterior întocmirii Studiului de Oportunitate care stă la baza elaborării PUZ. Conform SF aferent Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I, imobilul care a generat CU se suprapune peste viitorul culoar de trecere al căii de circulație propuse și îl segmentează aproximativ pe jumătatea adâncimii, luând în calcul și taluzul drumului.



Figură 20 - Suprapunere peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I

Prin suprapunerea terenului care face obiectul CU peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I, terenul este segmentat aproximativ pe jumătatea lungimii, rezultând 3 zone: zona 1 care face obiectul realizării investiției (Etapa I), zona 2 care face obiectul viitorului culoar de expropriere aferent și zona 3 (Etapa II) o zonă reziduală a cărei folosire după realizarea variantei de ocolire va deveni aproape imposibilă de către actualul beneficiar, întrucât accesul din incinta terenului inițial la acesta devine, practic, imposibil, singura alternativă fezabilă fiind înstrăinarea acestuia sau utilizarea sa sub altă formă stabilită de comun acord cu alte persoane fizice sau juridice învecinate acestuia.



Figură 21 - Suprapunere peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I

Conform art. 37, alin. (6) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, „Se interzice deschiderea de căi de acces direct în variantele ocolitoare. Accesul la acestea se va face prin drumuri colectoare racordate la rețeaua de drumuri publice prin intersecții amenajate corespunzător volumelor de trafic”.

Conform bornelor kilometrice, amplasamentul care a generat CU este situat între km 10+723,00 și km 10+762,00, respectiv în zona de început a pasajului peste DN 72A. Propunerea de introducere în intravilan s-a făcut cu excluderea întregului culoar al variantei de ocolire și a zonei sale de siguranță de 2 m.

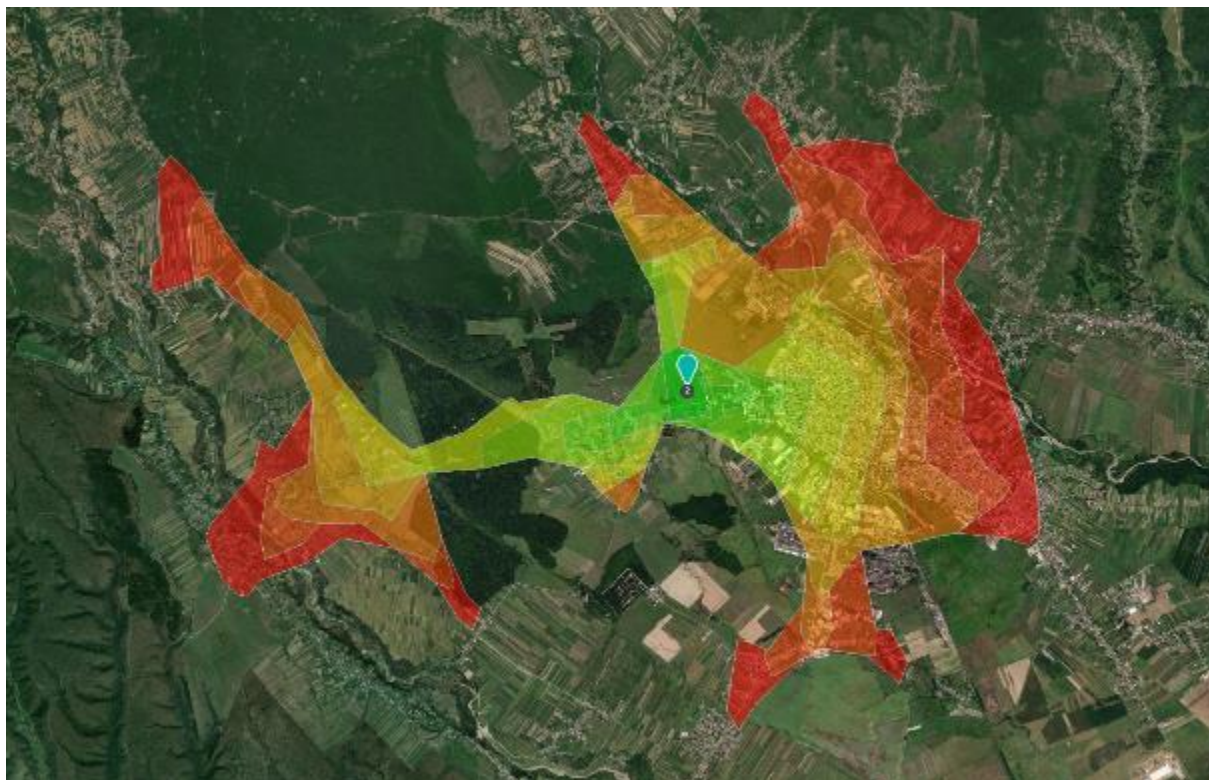


Figură 22 - Bornele kilometrice în zona amplasamentului studiat

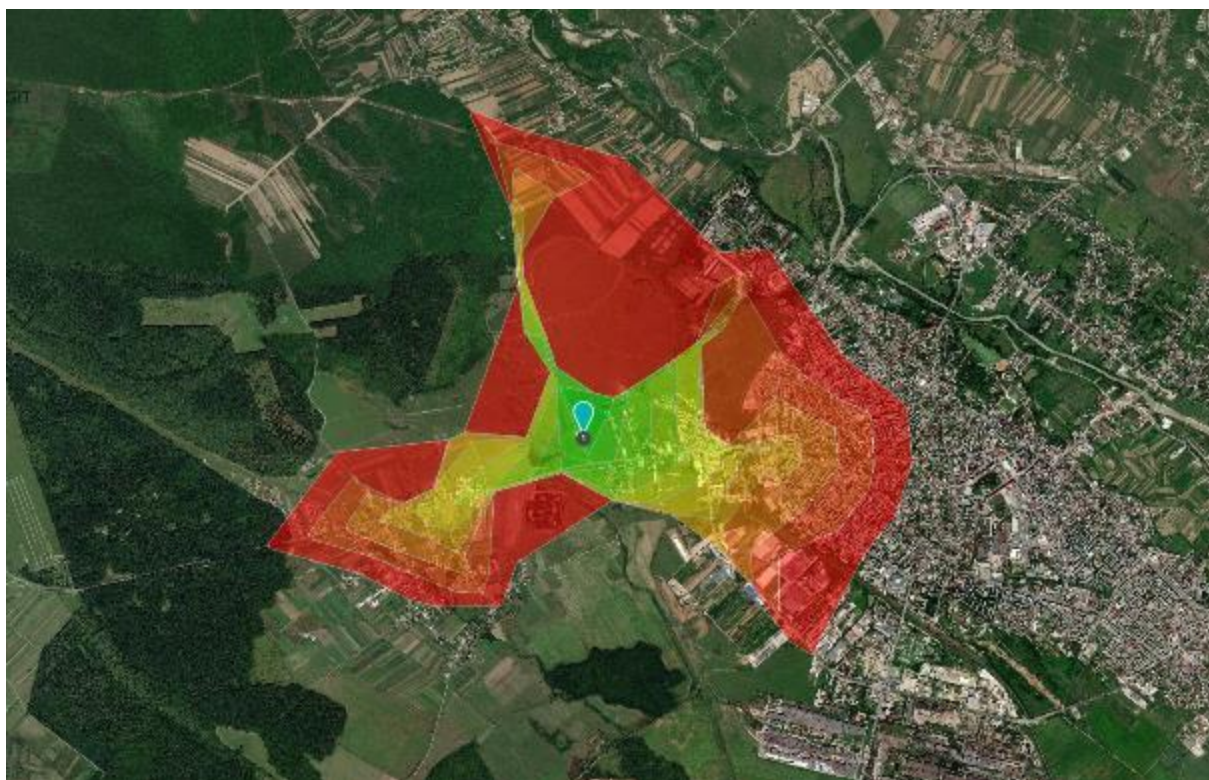
Accesul utilizatorilor la investiție se va realiza facil, distanța de aici și până în centrul orașului în zona primăriei fiind de doar 3 km, timpul necesar deplasării fiind foarte redus, de circa 6 minute. Accesul în/din incintă nu este sistematizat întrucât aici nu se desfășoară niciun fel de activitate.

Diagrama izocronă a accesibilității

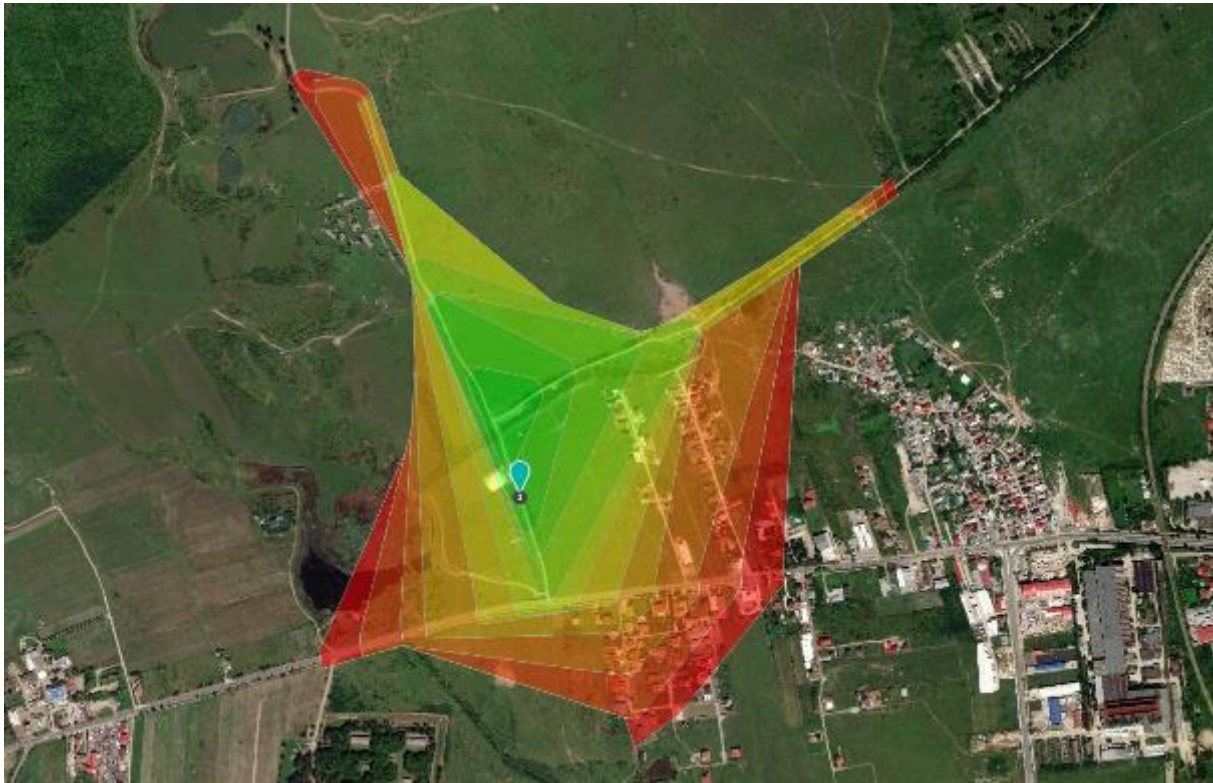
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modul de deplasare *rutier* relevă aria de acoperire a investiției în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului. Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare cu autovehiculul, bicicleta sau pe jos este accesibil cu ușurință de către viitorii locuitori ai zonelor urbanizate și ai celor consacrate (Priseaca și Târgoviște), respectiv de întreaga populație a localităților învecinate, ajungând să deservească chiar și populația periurbană, cu predilecție zona de nord și vest.



Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului rutier



Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului cu bicicleta



Figură 25 - Diagrama izocronă de 10 minute a traficului pietonal

Astfel, diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modul de deplasare rutier, cu bicicleta și pe jos au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât durata de timp necesară pentru conectarea oricăror două puncte opuse de intrare și ieșire din UAT Târgoviște pe căile de circulație publice este de sub 10 minute, în condițiile unei fluențe normale a traficului.

2.5. Ocuparea terenurilor

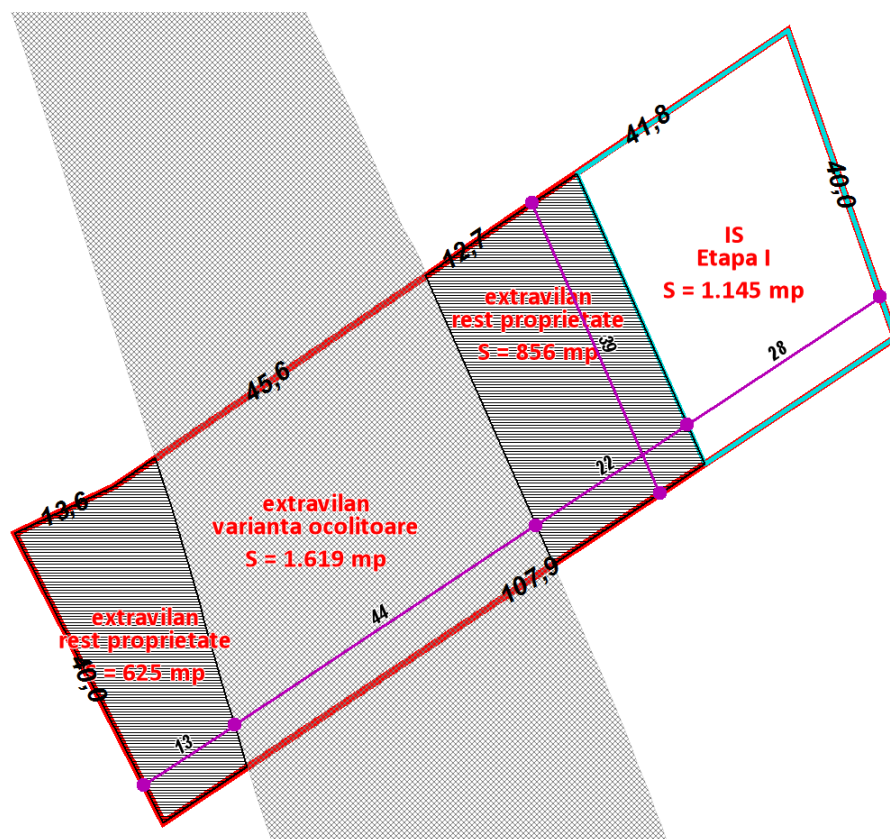
Imobilul care a generat CU are suprafața de 4.245 mp, categoria de folosință arabil situat în extravilan și este liber de construcții.

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 1.145 mp și va rezulta din dezmembrarea imobilul care a generat CU (NC 85036) conform solicitărilor CNAIR. Nu sunt necesare operațiuni cadastrale de rectificarea limitelor cadastrale la faza de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

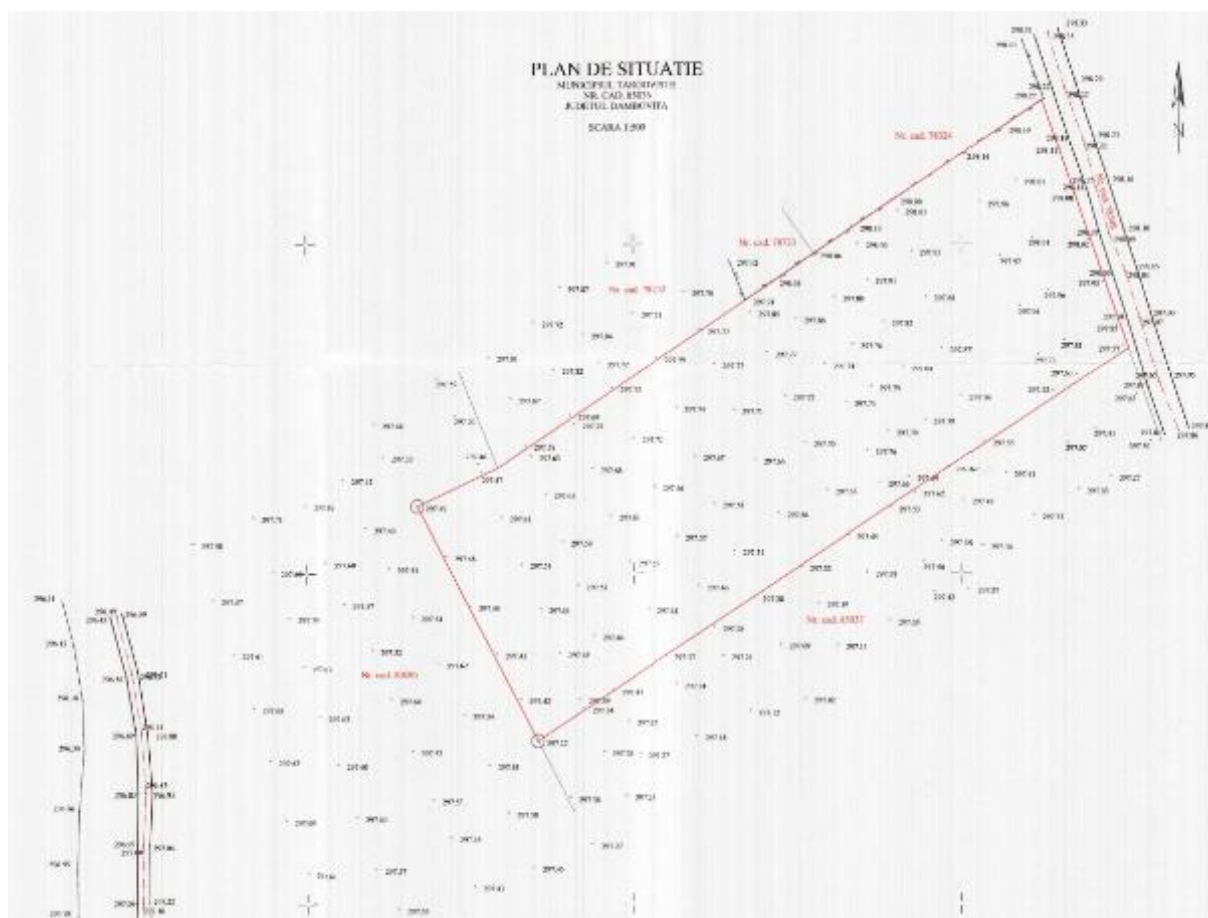
Numar cadastral / Carte Funciara	Tarla / Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)		Intravilan propus	Proprietar
			Total imobil	Necesar PUZ		
85036 / 85036	T.44 / P.636/3	arabil	4.245	x		Palas Valentin
Zona reglementata prin PUZ (Etapa I)			x	1.145	DA	
Restul de proprietate din terenul NC 85036 (Etapa II)			1481	x	NU	
Zona rezervata Variantei de ocolire Targoviste - Alternativa I			1.619	x	NU	
Zona care face obiectul CU						4.245

Tabel 1 - Imobilul care a generat CU

La momentul elaborării prezentului PUZ, terenul este liber de construcții și alte amenajări și este parțial împrejmuit doar pe latura de nord pe o lungime de circa 55 m, acolo unde în urmă cu câțiva ani s-a realizat o investiție asemănătoare celei propuse.



Figură 26 - Schița perimetrului imobilului care a generat CU



Figură 27 - Ridicare topografică a zonei

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă potabilă amplasată la limita proprietății.

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze, electricitate sau canalizare. Investiția existentă în partea de nord se alimentează din surse proprii, respectiv printr-o centrală termică și un generator de electricitate. Deservirea cu apă potabilă a celor câțiva utilizatori se face cu apă îmbuteliată, iar canalizarea apelor uzate se face prin intermediul unui bazin vidanjabil a cărui inspecție și evacuare se vor realiza periodic cu societăți specializate.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08. 2000 ”*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal*”, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Târgoviște și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în sprijinul realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propun realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: complexuri sportive și recreative, servicii, parcaje, și altele asemenea;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: orientarea și apropierea față de cartierele municipiului Târgoviște (cartierul Priseaca, microraiioanele 2, 3 și 6).

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație, zonele de locuire). De asemenea, spațiile libere din incintă sunt, în mod firesc, rezerve pentru investiții care necesită suprafețe mari de teren, precum prezenta.

Realizarea în cartierul Priseaca, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița a funcțiunilor prevăzute prin PUZ, se încadrează în programele/planurile:

- **Strategia de Națională pentru Dezvoltare Regională – orizont – 2030: Prioritatea -** „Creșterea competitivității economiei naționale pe termen lung” prin:

- Sprijinirea dezvoltării zonelor urbane.
- Corelarea rațională a obiectivelor de dezvoltare, inclusiv a programelor investiționale în profil inter-sectorial și regional.
- Modernizarea sistemelor de servicii ținând seama de evoluțiile demografice și de impactul acestora pe piața muncii.
- Folosirea în deciziile investiționale a celor mai bune tehnologii existente din punct de vedere economic și ecologic; introducerea criteriilor de eco-eficiență în activitățile de servicii și comerciale.
- Sprijinirea creșterii economice, reducerea șomajului, creșterea atractivității municipiilor prin îmbunătățirea condițiilor de viață, a coeziunii și incluziunii sociale.
- Reabilitarea infrastructurii urbane și îmbunătățirea serviciilor urbane, inclusiv transportul urban.
- Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

➤ **Planul pentru Dezvoltare Regională Sud Muntenia 2014-2020**

PDR SM asigură cadrul strategic și reprezintă instrumentul prin care regiunea promovează prioritățile și interesele în domeniul economic și social propunând o nouă abordare - trecerea la noua generație de politici de dezvoltare, cu o puternică componentă de teritorialitate.

Realizarea PUZ în zona studiată ia în considerare principiile fundamentale enunțate în PDR SM:

- Concentrarea și prioritizarea obiectivelor urmărind eficacitatea utilizării resurselor alocate.
- Coordonarea și corelarea diferitelor acțiuni propuse, rezultând astfel o mai mare coerență la nivel local și un efect sinergic al acestor acțiuni.
- Cuantificarea realizării obiectivelor propuse prin utilizarea unor indicatori de performanță.

➤ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014-2020:**

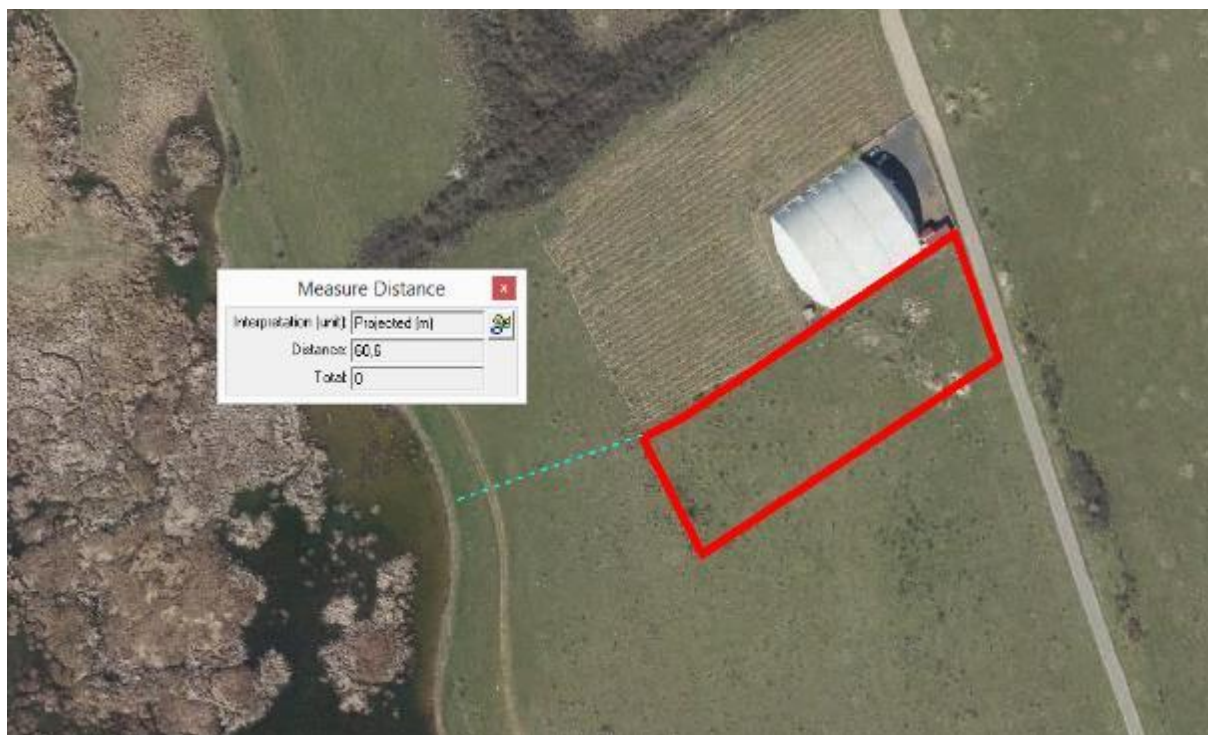
Prioritatea de dezvoltare 5: „Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală”; Domeniu de intervenție 2: „Creșterea competitivității IMM-urilor”

➤ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Târgoviște 2014-2020** – document strategic prin care se fundamentează direcțiile de dezvoltare durabilă multidimensională în actuala perioadă de programare financiară a Uniunii Europene: 2014 - 2020.

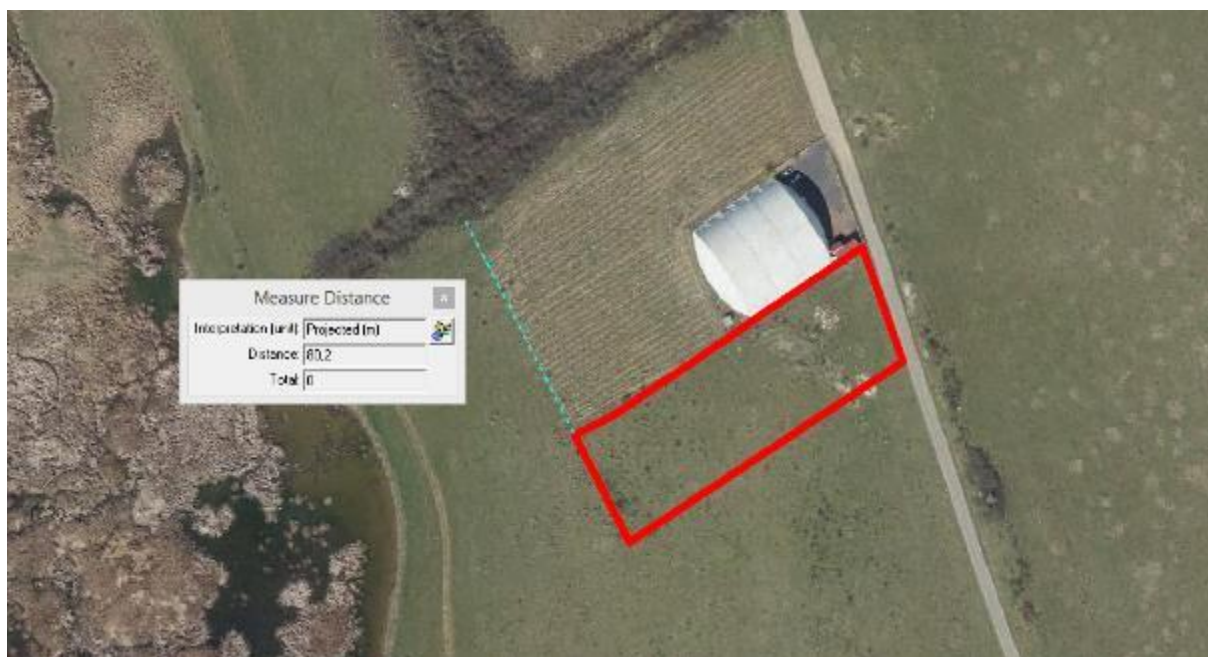
➤ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Târgoviște** – document care stabilește modul în care se vor pune în aplicare conceptele moderne de planificare și management al mobilității urbane durabile, așa cum au fost definite și implementate la nivel european.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează imediat cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații.



Figură 28 - Amplasamentul PUZ față de Lacul Priseaca



Figură 29 - Amplasamentul PUZ față de canalul hidrotehnic HC 635

Terenul se învecinează la o distanță relativ mare față de Lacul Priseaca (circa 60 m) și față de canalul hidrotehnic HC 635. Din acest punct de vedere, lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora.

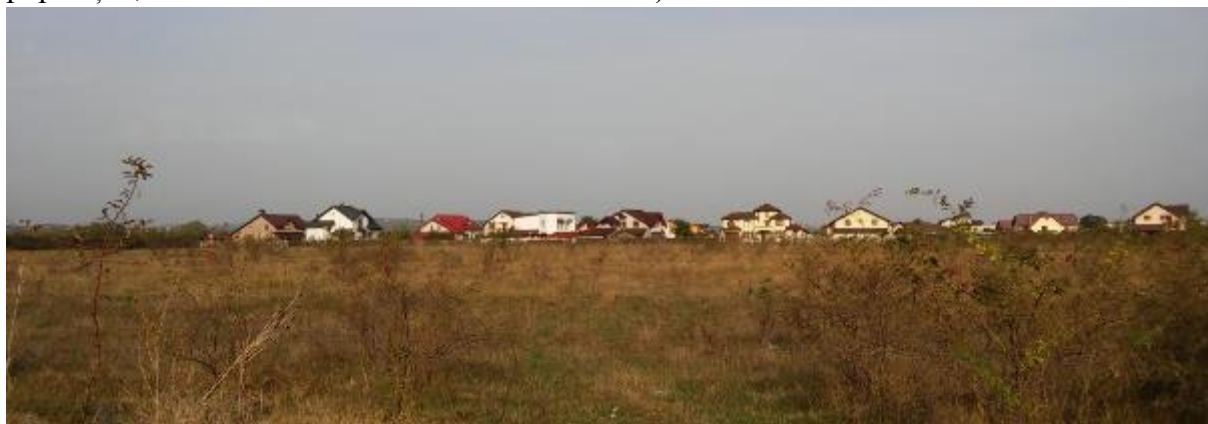
Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este ROSPA0124 – Lacurile de pe Valea Ilfovului situat la circa 9 km de amplasamentul PUZ în comuna Văcărești, drept pentru care investiția nu afectează rețeaua de situri naturale.



Figură 30 - Amplasamentul PUZ față de perimetrul Natural2000 ROSPA0124

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune introducerea în intravilan în vederea amenajării unor terenuri de tenis de câmp, drept pentru care natura activităților prestate în imobil nu va fi de natură să producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, acestea nefiind caracteristice activităților menționate anterior. În plus, cele mai apropiate locuințe sunt amplasate la circa 200 m față de terenul PUZ, în condițiile în care înălțimea investiției va fi de maxim 18 m. Astfel, investiția nu se încadrează categoria activităților cu risc asupra sănătății populației, conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*.



Figură 31 - Amplasamentul PUZ față de cele mai apropiate locuințe

Nu este cazul asigurării unor măsuri suplimentare de protecție față de locuințele învecinate întrucât în arealul studiat nu există astfel de zone.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Anunțul nr. 1 privind *Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare* a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu nr. 15020/05.05.2021.

Anunțul nr. 2 privind *Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare* a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu nr. 17232/25.05.2021, precum și notificările vecinilor.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări durabile a întregii localități prin încurajarea dezvoltării activităților sportive pentru amatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Din punct morfologic, terenul cercetat este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic în zonă apar depozite cu vârsta pleistocen superior, nivelul mediu, alcătuite din pământuri coezive, plastic vârtoase ce se dispun peste depozite aluvionare cu grosimi mari.

Din punct de vedere geotehnic, stratificația interceptată de forajul geotehnic executat este prezentată în studiul geotehnic la capitolul *Stratificația pusă în evidență*, pe piesele desenate și împreună cu rezultatele analizelor de laborator pe fișa sintetică a forajelor.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în lucrările executate deoarece se situează la adâncimea de circa 15 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități insesizabile de maxim 30 cm pe o secțiune de circa 100 m și care se vor atenua la faza de organizare de șantier. Categoria de folosință a terenurilor este arabil în extravilan, conform extrasului de carte funciară.

Concluziile studiului de circulație

Realizarea investiției nu împieteează asupra bunei desfășurări a traficului în zona studiată și nu creează disconfort pentru participanții la trafic. Spațiile de parcare se vor amenaja în incintă cu acces direct din DE 637.

3.2. Prevederi ale PUG/PUZ

Prevederi PUG

Terenul este situat în extravilanul municipiului Târgoviște conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9 din ianuarie 1998.

Forma de proprietate: teren proprietate particulară în suprafață de 4.245 mp, conform contract de vânzare încheiere de autentificare nr. 2688/09.09.2019 și Extras de carte funciară pentru informare nr. 112296/24.10.2019 vizat OCPI. Categoria de folosință a terenului: arabil.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
Zona care face obiectul CU, din care:		4.245 mp		
Zona reglementată prin PUZ, din care:		Funcțiune propusă prin PUZ - IS		
Criteriu	Reglementări în vigoare		Reglementări propuse prin PUZ	
<i>Zona funcțională</i>	<i>extravilan</i>		<i>IS</i>	
<i>POT maxim</i>	x		80%	
<i>CUT maxim</i>	x		0,80	
<i>Rh maxim</i>	x		18 m	
<i>H maxim</i>	x		<i>Parter/Parter înalt</i>	
<i>Funcțiune dominantă</i>	x		IS	
<i>Suprafața maximă construită</i>	x	x	916 mp	80%
<i>Suprafața minimă spații verzi private în incintă</i>	x	x	114 mp	10%
<i>Suprafața minimă circulației pietonale, carosabile și alte amenajări</i>	x	x	86 mp	8%
<i>Suprafața cedată în domeniul public</i>	x	x	29 mp	3%
<i>Suprafața neamenajată</i>	1.145 mp	100%	0 mp	0%
Restul de proprietate din NC 85036	1.481 mp (Etapa II)		Funcțiune propusă - se menține conform PUG	
Zona rezervată Variantei de ocolire Târgoviște - Alternativă I	1.619 mp		Funcțiune propusă - se menține conform PUG	

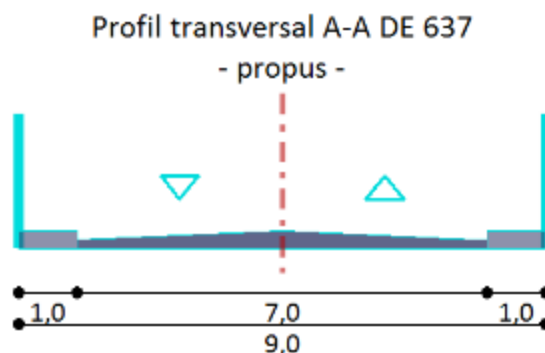
Tabel 2 - Bilanț teritorial cu marcarea zonei studiate și a zonei reglementate

3.3. Valorificarea cadrului natural

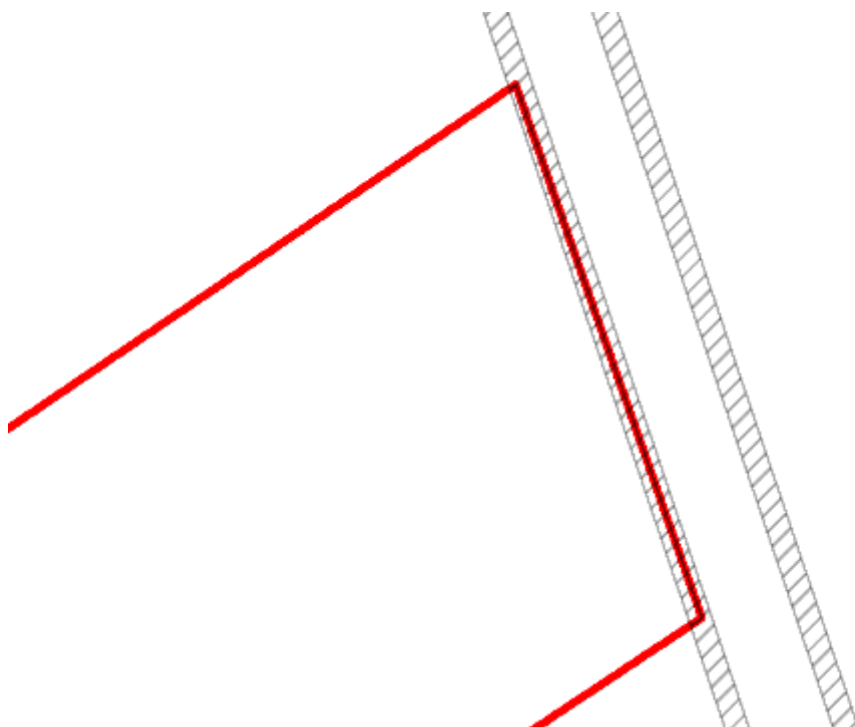
Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională care nu oferă condiții deosebite de cadru natural. Se vor amenaja spații verzi perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune menținerea reglementării profilului stradal al DE 637 la 9 m lățime, compus dintr-o suprafață carosabilă de 7 m lățime și 2 trotuare a câte 1 metru fiecare. Suprafețele necesare acestei operațiuni vor fi asigurate pe cât posibil pe domeniul public, regula fiind aceea de a afecta cât mai puțin din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Acolo unde situația o impune, afectarea se va face sub forma rezervării suprafeței respective pentru expropriere sau cedare în domeniul public sau altă formă legală convenită de comun acord cu proprietarul. În incinta PUZ este necesară o suprafață de circa 29 mp pentru modernizarea drumului de exploatare. Suprafața respectivă se va stabili cu exactitate la momentul demarării procedurii de expropriere/cedare/altă formă legală.



Figură 32 - Profilul propus al DE 637



Figură 33 - Zona rezervată modernizării DE 637

Se propune rezervarea zonei care se suprapune peste culoarul Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I și menținerea acesteia în extravilan.

Aceste lucrări se vor realiza pe cheltuiala exclusivă a administrației publice. Investitorul va fi responsabil doar cu sistematizarea accesurilor în propria incintă, fără a periclita circulațiile publice, în acest sens obținându-se toate avizele și acordurile solicitate.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice, altuia decât proprietarului terenului NC 85036.

Organizarea parcajelor în incintă se va face respectând prevederile Anexei 5 din RGU:

5.8. – Construcții sportive

5.8.1. – Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5-1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

Investiția propune amenajarea unor terenuri de tenis de câmp pentru care nu sunt necesare locuri pentru spectatori, utilizatorii fiind în număr de maxim 8 considerând jocul la dublu, drept pentru care numărul locurilor de parcare amenajate va fi minim 4. Eventualele vestiare sau alte spații conexe se pot amplasa în interiorul structurii, împreună cu terenurile de tenis sau în afara acesteia.

Necesarul locurilor de parcare este de minim 4. Pe *Planșa U 5 – Mobilare exemplificativă* au fost reprezentate ilustrativ cu rol exemplificativ 5 de locuri de parcare pentru a sugera o posibilitate de amenajare. Acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar

a se respecta este de 4 și care se aplică exclusiv lotului de teren care face obiectul reglementării urbanistice.

Gabarite și capacități de transport admise

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă sunt de 5 m și sunt dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor.

Acces parcare clienți și angajați:

- Greutate maximă admisă = 3,5 tone
- Lungime maximă admisă = 6 m

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Zona rezervată Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I

Pentru realizarea calculelor s-a pornit de la suprapunerea imobilului care face obiectul CU (NC 85036 în suprafață de 4.245 mp) peste culoarul de trecere al variantei de ocolire, inclusiv cu zona sa de siguranță. Suprafața comună de 1.619 mp va fi rezervată pentru expropriere la momentul demarării procedurilor de realizare a investiției.

Etapa I – dezvoltare inițială

Etapa I o reprezintă reglementarea urbanistică și realizarea investiției propuse prin prezenta documentație de urbanism. Suprafața aferentă Etapei I rezultă ca urmare a suprapunerii imobilului care face obiectul CU peste culoarul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I. Astfel, suprafața rămasă neafectată de culoar este de 1.145 mp (aferentă Etapei I de dezvoltare inițială situată în partea estică a axului variantei de ocolire, adiacent DE 637) și de 1.418 mp (625 mp plus 856 mp) aferentă Etapei II de dezvoltare ulterioară. Suprafața de teren reglementată prin prezentul PUZ este de 1.145 mp și pentru aceasta se dorește introducerea în intravilan în vederea realizării investiției. Respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism duce la autorizare directă.

Etapa II – dezvoltare ulterioară

Suprafața de teren de 1.418 mp (compusă din două suprafețe de 625 mp și 856 mp) situată în partea vestică o reprezintă spațiu rezidual propus a rămâne în extravilan întrucât, ulterior realizării variantei de ocolire care, de altfel, secționează toate terenurile peste care se suprapune, accesul la acesta nu se va mai putea realiza din incinta PUZ. Astfel, suprafața de 625 mp nu va putea fi folosită decât prin asigurarea unui acces prin proprietățile private, lucru care, la acest moment, nu este fezabil și, astfel, face imposibilă valorificarea sa de către actualul proprietar, iar suprafața de 856 mp nu este adecvată pentru construire, conform punctului de vedere CNAIR, drept pentru care și aceasta va rămâne în extravilan. Aceste suprafețe vor putea fi utilizate până la inițierea lucrărilor aferente variantei de ocolire.

Indicatori urbanistici solicitați prin PUZ pentru Etapa I

Suprafață imobil care a generat CU, din care:	= 4.245 mp
<u>1. Suprafață zonă reglementată (Etapa I)</u>	<u>= 1.145 mp</u>
<i>U.T.R.</i>	= IS
<i>POT max.</i>	= 80%
<i>CUT max.</i>	= 0,80
<i>Rh max.</i>	= Parter/Parter Înalt
<i>H max. clădiri</i>	= 18 m

<i>H max. totem</i>	= 12 m
<i>H max. pilon/unipol</i>	= 30 m
<i>Spații verzi min.</i>	= 10%
<i>Funcțiune dominantă propusă:</i>	
• <i>IS – Instituții și servicii</i>	
<i>Funcțiuni complementare permise:</i>	
• <i>SV – Spații plantate, agrement, sport</i>	
• <i>Ccr – Căi de comunicație rutieră</i>	
• <i>Ccp – Căi de comunicație pietonală</i>	
• <i>TE – Echipare tehnico-edilitară</i>	
• <i>GC – Gospodărie comunală</i>	
<u>2. Suprafață dezvoltare ulterioară (Etapa II)</u>	<u>= 1.481 mp</u>

Conform legislației în vigoare, pentru zonele de instituții și servicii se vor prevedea între 2-5% de spații verzi din suprafața terenului. Astfel, conform Anexei 6 din RGU:

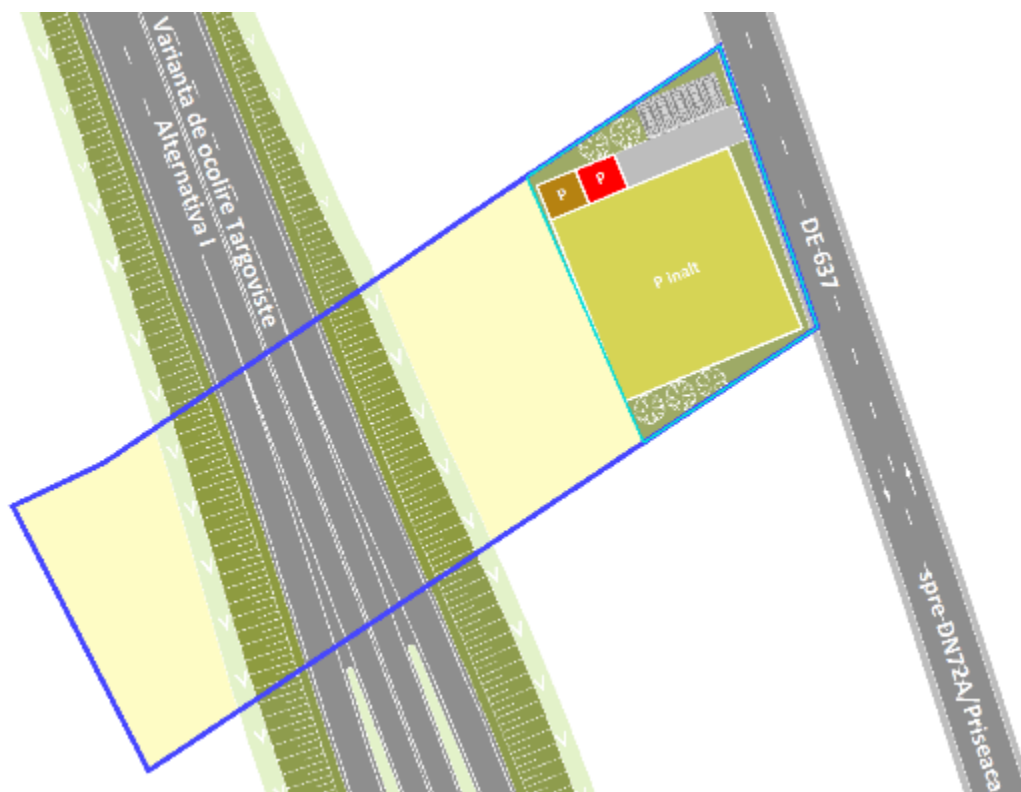
6.2. – Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă (valabil exclusiv pentru terenul de 1.145 mp) este de 10%, dublul nivelului maxim prevăzut de legislația în vigoare. Acestea spații amenajate în incintă sunt și rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice, nu au acces nelimitat și nu sunt accesibile publicului larg. Astfel, acestea nu se supun *BUG 195/2005 privind protecția mediului și nici Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. Pentru asigurarea necesarului de spațiu verde se va lua în calcul și suprafața terenurilor de tenis.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA			
Nr. crt.	Funcțiuni si activitati	mp	%
Zona care face obiectul CU (NC 85036), din care:		4.245	100%
1	Zona reglementata prin PUZ (Etapa I), din care:	1.145	27%
1.1	<i>Terenuri de sport acoperite si inchise</i>	679	60%
1.2	<i>Comert si servicii</i>	28	2%
1.3	<i>Circulatie pietonala si carosabila, inclusiv parcaje</i>	145	13%
1.4	<i>Spatii verzi organizate si amenajate in incinta</i>	236	21%
1.5	<i>Echipamente tehnice si edilitare</i>	28	2%
1.6	<i>Suprafata cedata domeniului public in vederea modernizarii DE 637</i>	29	2%
2	Restul de proprietate din terenul NC 85036 (Etapa II)	1.481	35%
3	Zona rezervata Variantei de ocolire Targoviste - Alternativa I	1.619	38%

Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 34 - Propunere de mobilare exemplificativă (se va definitiva ulterior PUZ)

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru buna funcționare a investiției nu sunt necesare instalații și echipamente edilitare de amploare (posturi de transformare, microstații de epurare), acestea putându-se realiza în regie proprie până la înființarea rețelelor tehnico-edilitare pe domeniul public prin grija administrației publice locale.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua publică aflată la limita proprietății.

Canalizarea menajeră și pluvială

Până la înființarea rețelei publice de canalizare, acestea se vor deversa într-un bazin etanșizat vidanjabil. Nu sunt necesare separatoare de hidrocarburi sau decantoare depoluatoare întrucât activitatea nu are un caracter poluant și elementele de mediu nu sunt puse în pericol prin evacuarea necontrolată a materiilor lichide sau hidrocarburilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Până la înființarea rețelei publice de alimentare cu gaze, climatizarea se va realiza cu ajutorul unei centrale termice. După înființarea rețelei, investitorul va avea posibilitatea racordării la aceasta, pe cheltuiala proprie.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică se va asigura prin racordare la rețeaua existentă la limita de proprietate.

3.7. Protecția mediului

- ***Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)***

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ mare, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni industriale, de servicii, comerciale și de învățământ.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- Construcția Centrului Comercial, a parcărilor pentru autovehicule, a căilor de acces și a sensului giratoriu.
- Conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente.
- Depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ, deșeuri.
- Generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții.
- Riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social: va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Pentru prevenirea/limitarea/diminuarea eventualelor consecințe titularul proiectului va întocmi *Planul de prevenire și combatere a poluărilor accidentale*.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus- se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil- efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcția ce va fi realizată pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme.

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 pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incinta) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Platformele pentru parcaje vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului. Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice. La momentul modernizării DE 637 vor fi necesare operațiuni privind circulația terenurilor și schimbarea regimului juridic al acestora.

Costurile pentru realizarea investiției, amenajarea accesului în incintă și racordarea la rețelele tehnico-edilitare viitoare pozate pe domeniul public se va face pe cheltuiala investitorului.

Costurile pentru modernizarea circulațiilor publice și eventualele lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare care să deservească alte proprietăți vor cădea exclusiv în sarcina administrației publice.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate. Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru construire și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile privind organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei și realizarea bransamentelor la rețelele tehnico-edilitare viitoare amplasate pe domeniul public vor fi suportate de către investitorul privat. Eventualele lucrări de extindere sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente vor fi suportate de autoritatea publică.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Târgoviște

Scopul promovat de investitor este creșterea nivelului de sănătate al populației și protejarea mediului înconjurător prin activități de recreere prietenoase cu mediul. Investiția va ajuta la crearea de locuri de muncă, la scăderea șomajului, la creșterea a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din exterior, cât și din interior și va crea premisele conversiei funcționale a celorlalte terenuri din imediata vecinătate, acolo unde există rezerve funciare importante.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarului terenului pe cale directă prin valorificarea unui teren pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra deservirii populației cu servicii

cotidiene și indispensabile acestora. În plus, zona este într-o continuă dezvoltare imobiliară a cartierelor de locuit, existând spațiu disponibil suficient pentru ca zona să se transforme într-un cartier dormitor garnisit cu funcțiuni complementare locuirii.

Proiectul va crește coeziunea socială și va ajuta la creșterea diversificării serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, având efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

Pentru toate aceste motive considerăm că investiția este nu doar benefică, dar și necesară, atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi.

Nu doar că investiția nu aduce prejudicii mediului înconjurător, dar și încurajează un mediu de viață sănătos bazat pe practicarea unuia dintre cele mai nobile jocuri – sportul alb.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Prezenta documentație de urbanism servește la stabilirea regulilor de ocupare și amenajare a terenului proprietate privată a persoanelor fizice.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale și previzionate ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi.

5. ANEXE

LEGISLAȚIE URMĂRITĂ

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016);
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local** pentru **Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița** aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012;
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;

- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.