

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ” 2. CRESTEREA
COMPETITIVITATII ECONOMICE SI DEZVOLTAREA
DURABILA A FIRMEI VASCONY PROD SRL PRIN
INVESTITII FINANTATE PRIN POR 2021-2027 –
CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE PANOURI DIN
LEMN.
3. CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA P+1,
AMENAJARE PARCARE, SISTEMATIZARE TEREN
SI CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE.
4. AMENAJARE TEREN DE SPORT ACOPERIT.”**

MEMORIU GENERAL

Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 89888, 88901, 89127, județul Dambovita

Beneficiar: S.C. VASCONY PROD S.R.L.

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	3
<i>DENUMIREA LUCRĂRII:</i>	3
1.2. Obiectul P.U.Z.	3
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :	5
2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :	5
Terenuri intravilan in suprafata de 11.939 mp din care 2.973 mp categoria de folosinta curti constructii, 5.187 mp curti constructii si 3.779 mp avand categoria de folosinta curti constructii.	5
Terenurile sunt situate in U.T.R. nr. 24, categoria de folosinta a acestora fiind curti-constructii, zona de impozitare este C, functiunea dominanta a zonei fiind LMr – Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) – cu cladiri tip rural. .	5
2.2. Evoluția zonei	5
2.3. Încadrarea în localitate	5
2.4. Elemente ale cadrului natural	6
2.5. Circulația	8
2.6. Ocuparea terenurilor	9
2.7. Echiparea edilitară	9
2.8. Probleme de mediu	9
2.9. Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale PUG	10
3.3. Valorificarea cadrului natural	10
3.4. Modernizarea circulației	10
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	11
3.5.1. Bilanț teritorial	12
3.5.2. Categoriile de interventie	13
In plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura s afunctioneze unitar, in conditii optime:	13
- Amenajarea unitara a suprafetei terenului in vederea edificarii constructiilor industriale si de sport;	13
- Amenajarea de spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.	13
3.5.3. Indici urbanistici	13
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7. Protecția mediului	15
3.8. Obiective de utilitate publică	15
3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari	15
3.10. Modul de integrare a investitiei in zona	15
3.11. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta	15
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	16

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – " 2. CRESTEREA COMPETITIVITATII ECONOMICE SI DEZVOLTAREA DURABILA A FIRMEI VASCONY PROD SRL PRIN INVESTITII FINANTATE PRIN POR 2021-2027 – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE PANOURI DIN LEMN.

3. CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA P+1, AMENAJARE PARCARE, SISTEMATIZARE TEREN SI CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE.

4. AMENAJARE TEREN DE SPORT ACOPERIT." – municipiul Targoviste, Județul Dambovita

BENEFICIAR:

S.C. VASCONY PROD S.R.L., reprezentata prin Paunescu Anca – Zamfira, cu sediul in municipiul Targoviste, judetul Dambovita, str. PROF – CEZAR IVANESCU, nr. 20.

AMPLASAMENT:

Municipiul Targoviste, Judetul Dambovita, strada PROF – CEZAR IVANESCU, nr. 22, N.C./C.F. 88898 (2.973 mp), 89127 (5.187 mp), 88901 (3.779 mp).

PROIECTANT GENERAL:

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

DATA ELABORĂRII:

2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;

- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice – permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează realizarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amenajarea terenului în vederea construirii unor construcții de producție panouri lemn, pentru depozitare și construirea unei clădiri administrative, cu toate dotările aferente și amenajarea unui teren de sport acoperit, iar autoritatea publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborare a documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General.

Zona studiată este reprezentată de 3 terenuri **intravilan**, proprietăți private, cu suprafața totală de **11.939,00 mp din care 3.779 mp având categoria de folosință curți construcții, 5.187 mp având categoria de folosință curți construcții și 2.973 mp având categoria de folosință curți construcții**, identificate cu **numerele cadastrale 88901, 89127, 88898**, situate în municipiul Targoviste, județul Dambovita.

Terenul este constituit din 3 parcele adiacente, astfel că prin unirea lor se obține un total de 11.939 mp ce va trebui amenajat în vederea realizării unor construcții de producție, depozitare și amenajarea unui teren de sport acoperit.

Amplasamentul studiat nu face parte din vreun sit protejat Natura 2000. Cel mai apropiat sit Natura 2000 (Lacurile de pe Valea Ilfovului – ROSPA0124) se afla la o distanță de aproximativ 3,40 km față de amplasamentul studiat prin prezenta documentație.

În prezent NU există riscuri naturale în zona studiată și cele învecinate.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : terenuri proprietate privata - apartinator GLULAM S.A. ;

EST : terenuri proprietate privata - apartinator VASCONY PROD S.R.L.;

SUD : terenuri proprietate privata – apartinator VASCONY PROD S.R.L., MILATEX PROD IMPEX S.R.L.;

VEST : terenuri proprietate privata – apartinator VASCONY PROD S.R.L., str. Prof. Mircea Georgescu;

Fata de constructiile din vecinatate, locuinte

NORD : la distanta de 21,00 m fata de constructia cu N.C. 88538 ;

EST : la distanta de 6,42 m fata de constructia cu N.C. 88899 ;

SUD : la distanta de 7,75 m fata de constructia cu N.C. 86168 ;

VEST : la distanta de 3,00 m fata de constructia cu N.C. 86378, si la distanta de 5,16 m fata de constructia cu N.C.88027 ;

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiata in prezenta documentatie este de 11.939 mp, iar titlurile de proprietate sunt după cum urmează :

Terenurile sunt situate in intravilanul municipiului Targoviste (potrivit Hotararii civile nr.1022/02.10.2018 pronuntata de catre Tribunalul Dambovita Sectia a II-a civila de contencios administrativ si fiscal in Dosar nr. 1419/120/2015). Terenurile proprietate privata, conform Act de adjudecare incheiat in data de 18.12.2002.

2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Terenuri intravilan in suprafata de 11.939 mp din care 2.973 mp categoria de folosinta curti constructii, 5.187 mp curti constructii si 3.779 mp avand categoria de folosinta curti constructii.

Terenurile sunt situate in U.T.R. nr. 24, categoria de folosinta a acestora fiind curti-constructii, zona de impozitare este C, functiunea dominanta a zonei fiind LMr – Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) – cu cladiri tip rural.

2.2. Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Targoviste asimilat UTR 24.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale.

2.3. Încadrarea în localitate

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

Terenurile studiate sunt amplasate în partea de sud-est a municipiului Targoviste, in cartierul Sagricom, la circa 400 m de strada Silviu Stanculescu (D.J. 711 - Sos. Targoviste-Bucuresti).

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate și în planșele aferente P.U.Z.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

Municipiul Targoviste beneficiaza de un climat placut, determinat de asezarea geografica si de relief, cu ierni blande si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului : 9,5°C;
- temperatura minimă absolută : - 28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : h = - 0,90 – 1,00 m.

Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| - vânturile din nord si nord – est: | 12% |
| - vânturile din sud-est : | 12% |
| - vânturile din sud: | 14% |

Adâncimea maxima la inghet este de 0,90 – 1,00 m (conform STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor Indicativ: CR-1-1-4/2012, **valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului** este de $q_b=0,4$ kPa avand IMR = 50 de ani.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, **valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol** este $s_k=2,0$ kN/m².

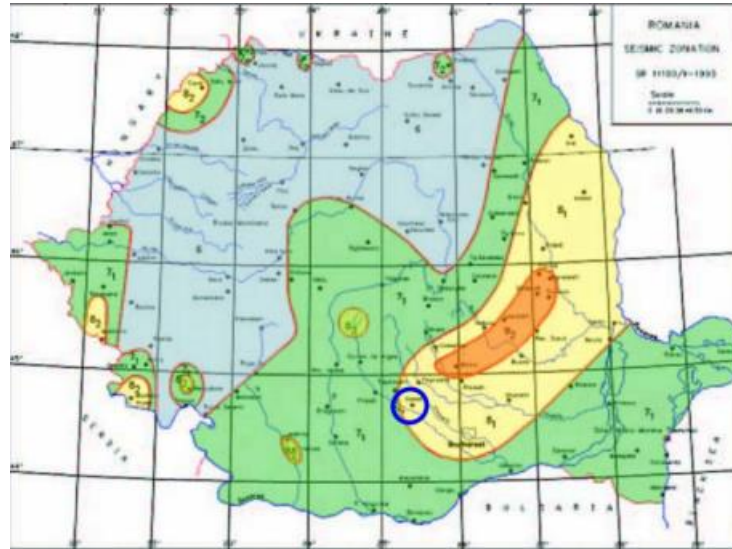
Riscuri naturale

Riscul seismic

Cutremurele de pamant cunosc in tara noastra o frecventa deosebita (intre 1901 si 2000 au fost peste 600 de cutremure), unele fiind de intensitate mare (1940 – magnitudine 7,7; 1977 – magnitudine 7,2; 1986 – magnitudine 7; 1990 – magnitudine 6,7). Acestea au avut focarul in zona Vrancea, la Curbura Carpatilor, la adancimi cuprinse intre 100 si 200 km (focare intermediare) pe asa-numitul plan Benioff.

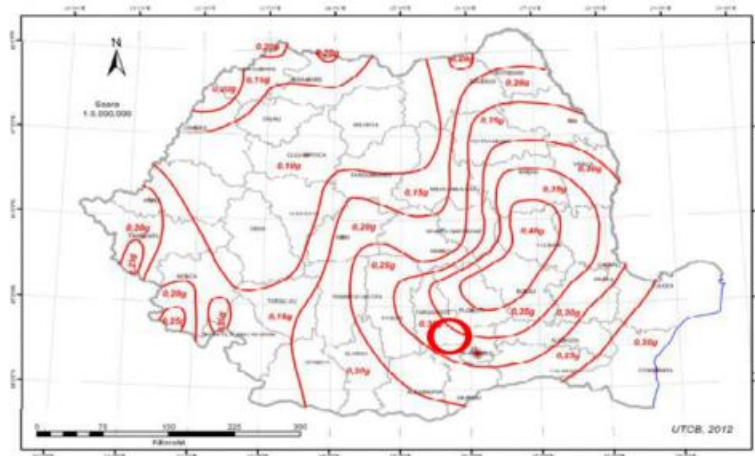
Zona corespunde unei parti din regiunea in care se produce subductia microplacii Marea Neagra in astenosfera, process insotit de acumularea lenta de energie seismica si de descarcari bruste, violente, la intervale de 30-50 de ani.

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 – 1 /93, municipiul Targoviste se situeaza in interiorul izoliniei de gradul 8₁ pe scara MSK, unde indicele 1 orespunde unei perioade de revenire de minimum 50 de ani.



Zona macroseismica conform SR 11100 – 1 / 93

Pentru proiectarea constructiilor in extindere, conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100 / 1 – 2013", teritoriul cercetat se situeaza in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.



Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,30$ g cu $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani.

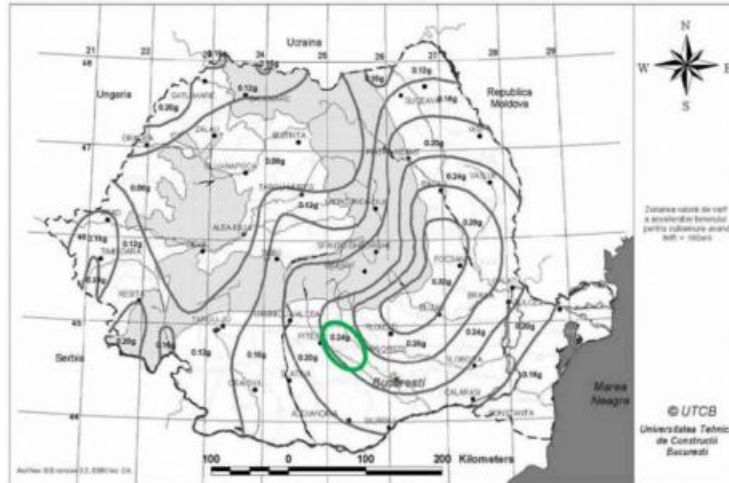
Conform reglementarii tehnice „ Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100/1 – 2006, terenul cercetat se situeaza in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,24$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ de ani.

P.U.Z. – "2. CRESTEREA COMPETITIVITATII ECONOMICE SI DEZVOLTAREA DURABILA A FIRMEI VASCONY PROD SRL PRIN INVESTITII FINANTATE PRIN POR 2021-2027 – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE PANOURI DIN LEMN.

3. CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA P+1, AMENAJARE PARCARE, SISTEMATIZARE TEREN SI CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE.

4. AMENAJARE TEREN DE SPORT ACOPERIT" – municipiul Targoviste, Judetul Dambovita

Beneficiar: S.C. VASCONY PROD S.R.L.



Romania – Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectarea $a_g = 0,24 \text{ g}$, cu IMR = 100 de ani

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 0,7 \text{ sec}$.



Perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001 – Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a, zone de risc natural, republicata in MO nr.726/2001, pentru amplasamentul situat in Municipiul Targoviste, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pamant datorita situarii in zona cu intensitate seismica e gradul 8.

Riscuri antropice

In zona studiata nu exista riscuri antropice.

2.5. Circulația

Targoviste, municipiu de resedinta a judetului Dambovita, este situat la convergenta a trei DN-uri :

- DN 71 (Baldana, Targoviste, Sinaia) ;

- DN 72 (Gaesti, Targoviste, Ploiesti) ;
- DN72A (Targoviste, Campulung).

Legaturile directe cu municipiul Targoviste sau indirecte (prin DN-uri), care asigura relatia acestuia cu teritoriul sunt si DJ 711, DJ 712, DJ 721, DJ 720, DJ 720A.

Circulația principală în zona se desfasoara pe str. Silviu Stanculescu (DJ 711), drum cu doua benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 3,5 m si imbracaminte din asfalt.

Parcelele studiate sunt amplasate intre strazile str. Prof.Mircea Georgescu (vest), str. Octav Enigarescu (nord), str. Cezar Ivanescu.

2.6. Ocuparea terenurilor

Conform extraselor de carte funciara, pe terenurile studiate exista in prezent 3 constructii dupa cum urmeaza :

- C1 – pe terenul cu N.C. 88898, avand destinatia constructii industriale si edilitare (cladire industrială cu 1 etaj), in suprafata construita la sol de 1.782,00 mp;
- C1 – pe terenul avand N.C. 88901, avand destinatia constructii industriale si edilitare (cladire industrială cu 1 etaj), in suprafata construita la sol de 1.874,00 mp;
- C1 – pe terenul avand N.C. 89127 – conform Extrasului de Carte Funciara, avand destinatia constructii anexa (cladire cu 3 camere), in suprafata construita la sol de 150,00 mp.

Planșa "Situția existentă pe parcela" prezintă zonificarea funcțională actuală.

2.7. Echiparea edilitară

La limitele parcelelor studiate, pe strazile Octav Enigarescu, str. Prof. Mircea Georgescu si str. Cezar Ivanescu (drum din care se face accesul pe parcele) exista retea de energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de gaze naturale.

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de record la retelele existente in zona sau prin solutii propria individuale.

Se va face bransarea la retelele edilitare din zona – apa, canalizare, energie electrica, si gaze naturale de catre beneficiar.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele de alimentare si racordurile de retele electrice, de apa, de canalizare, de gaze etc vor fi amplasate in subteran.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, dupa caz.

Se recomanda consumul de energie din surse regenerabile.

Apele pluviale din zona vor fi conduse liber prin rigole si gaigere pe spatiile verzi din incinta.

2.8. Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambiental din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente si neintretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora.

2.9. Opțiuni ale populației

Municipiul Targoviste beneficiaza de potential natural valoros cu caracteristici și dotări ce pot manifesta din ce in ce mai pregnant o atractivitate deosebita pentru dezvoltarea zonei.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si de retele tehnico-edilitare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Targoviste, la initiative unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Prin construirea pe amplasament a halelor de productie, depozitare dar si construirea unui teren de sport acoperit, toate aceste propuneri vor spori calitatea și valoarea zonei precum și ocuparea prin aparitia acestor locuri de muncă.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea amenajarii propuse, va influența favorabil dezvoltarea economică a localității prin valorificarea superioară a terenului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu Geotehnic

Terenurile destinate viitoarelor obiective sunt stabile la data efectuării cartării de suprafață, pe teren plan, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. 10,00-11,00 m de la cota terenului natural.

Fundarea pentru viitoarele obiective se va face pe strat de argila, incepand cu cota -0,90 m de la cota terenului natural.

Presiunea conventionala conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argila este de 250kPa si corespunde la adancimea de fundare $H = -2,00\text{m}$ de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor $b = 1,00\text{ m}$.

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluasi STAS : - la $h = 0,90\text{ m}$, $P_{\text{conv}} = 210\text{ kPa}$; - la $h = -1,50\text{ m}$, $P_{\text{conv}} = 230\text{ kPa}$.

Pe talpa fundatiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Targoviste, asimilat UTR nr. 24.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Circulatia principala se desfasoara pe str. Silviu Stanculescu - Drum Judetean 71 – Sos. Targoviste-Bucuresti, drum cu doua benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 3,5 m si imbracaminte din asfalt.

Terenurile studiate sunt amplasate la o distanta de aproximativ 450,00 m fata de str. Silviu Stanculescu (DJ 711), intre strazile Octav Enigarescu si Str. Cezar Ivanescu.

Accesul pe parcelele studiate se realizeaza din strada Cezar Ivanescu si din strada Octav Enigarescu, acestea intersectandu-se cu strada Silviu Stanculescu (DJ 711 – Sos. Targoviste – Bucuresti).

Strada Cezar Ivanescu are un profil de aproximativ 7,40 m, cu doua benzi de circulatie de 3,70 m.

Prin prezentul PUZ se propune ca accesul principal rutier si pietonal sa se realizeze din strada Cezar Ivanescu, ce se afla in centrul amplasamentului studiat, la intersectia terenurilor NC 88898 si NC 89127, iar

accesul secundar se propune a fi realizat in partea de nord a terenului cu NC 88898, respectiv pe strada Octav Enigarescu, acces pentru aprovizionare / depozitare.

In plansa nr. 4 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA, pe strada Cezar Ivanescu se propune un profil de aproximativ 7,40 m (doua benzi de circulatie de 3,00 m cu un trotuar pe partea dreapta a acestuia, de 1,40 m) si va deservi ca acces atat pentru terenul cu NC 88898 (in partea de sud a terenului), cat si pentru celelalte doua terenuri cu NC 89127 si NC 88901 (in partea de nord a celor doua terenuri), si accesele vor avea raze de giratie de 9,00 m. Prin acestea vor fi permise accesele autovehiculelor de mare tonaj dar si accesul masinilor de interventie.

Drumurile interioare vor fi racordate cu raze de racord de minim 6,0 m – delimitate de borduri din b.a. si trotuare.

Drumurile interioare prevăzute pentru deservirea loturilor vor fi de 6 m (doua benzi de circulatie de 3,0 m si trotuare de o parte si alta cu latimea de 1,0 m).

- ✓ Amenajarea si modernizarea accesului pe parcela;
- ✓ Amenajarea circulatiei din incinta, drumul va avea o latime de minim 6,00 m, compus din carosabil de 6,0 m și 2 trotuare de câte 1,0 m fiecare si amenajarea accesului pentru incarcare marfa pentru distribuire, drumul va avea o latime de aproximativ 6,00 m;
- ✓ Drumul de acces va ramane privat, va fi amenajat si intretinut pe cheltuiala beneficiarilor, inclusiv in timpul iernii.
- ✓ Sistemul rutier se va realiza in conformitate cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide – indicativ PD177/2001 si va avea urmatoarea structura:

- Strat de uzura din beton asfaltic Ba16.....4 cm;
- Strat de legatura din beton asfaltic Bad 25.....6 cm;
- Strat de baza anrobat bituminous AB 31.....8 cm;
- Fundatie din balast stabilizat cu ciment.....15 cm;
- Fundatie din balast30 cm.

Organizarea circulatiei în incintă, a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mica.
- asigurarea razelor de giratie pentru acces și ieșire.
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de giratie în incinta astfel ca și vehiculele lungi (pentru colectarea gunoii) să se poată înscrie în curbele proiectate

Parcaje:

In documentatia prezenta, se asigura un total de 15 locuri de parcare pentru vizitatori, 1 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, iar impartirea se va face astfel:

- pentru terenul avand N.C. 89127 se vor asigura 5 locuri de parcare;
- pentru terenul avand N.C. 88901 se vor asigura 8 locuri de parcare si un loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati;
- pentru terenul avand N.C. 88898 se vor asigura 3 locuri de parcare.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare urbanistica sunt:

- ❖ forma parcelei propusă pentru lotizare;
- ❖ orientarea fata de punctele cardinale si fata de drumul de acces;
- ❖ facilitatea realizarii accesului autoturismelor către loturile propuse.

Zonificarea functionala pe parcele este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"** unde sunt reprezentate spatiile destinate halelor de productie si depozitare, cladirea administrativa P+1, amplasarea terenurilor de sport, zona de amplasare a constructiilor (zona

edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale si a parcajelor, amenajarile ambientale aferente, spatii destinate amplasarii utilitatilor, spatii verzi de protectie si ambientale.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE

S = 11.939,00 mp

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANT FUNCTIONAL EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN INTRAVILAN	11.939,00	100,00%
DIN CARE:		
CURTI CONSTRUCTII – N.C. 88898	2973,00	24,90 %
CURTI CONSTRUCTII – N.C. 88901	3779,00	31,65 %
CURTI CONSTRUCTII – N.C. 89127	5187,00	43,44 %

Pentru solutia de organizare urbanistica se propune urmatoarea structura functionala.

Prin P.U.Z., se propunea reorganizarea suprafetelor terenurilor studiate, urmand a fi create 4 loturi :

- doua loturi pentru industrie, depozitare si transport ;
- un lot pentru drumul de acces (delimitarea drumului fata de terenuri) ;
- un lot pentru institutii si servicii de argement si amenajari sportive.

BILANT FUNCTIONAL PROPUIS PENTRU PARCELELE STUDIASTE	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN INTRAVILAN	11.939,00	100,00%
DIN CARE:		
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT - ID	5467,00	45,79 %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE AGREMENT SI AMENAJARI SPORTIVE - IS	5972,05	50,02 %
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALE AFERENTE - DR	499,85	4,18%

BILANT FUNCTIONAL PROPUIS PENTRU TERENURILE AVAND N.C. 88898, 88901 CU FUNCTIUNEA ID - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT, N.C. 89127 AVAND FUNCTIUNEA IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE AGREMENT SI AMENAJARI SPORTIVE SI DRUM DR – ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALE AFERENTE

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA NC 88898	S (mp)	Procent %
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT - ID	2866,20	100 %
DIN CARE:		
SUPRAFATA SPATII VERZI	810,40	24,77 %
SUPRAFATA ALEI PIETONALE	221,00	7,71%
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	290,00	10,11 %
SUPRAFATA CONSTRUCTII PROPUSE	1645,60	57,41 %

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA NC 88901	S (mp)	Procent %
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT - ID	2600,80	100 %
DIN CARE:		
SUPRAFATA SPATII VERZI	511,95	20,00 %
SUPRAFATA ALEI PIETONALE	505,20	19,11 %
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	603,40	23,20 %
SUPRAFATA CONSTRUCTII PROPUSE	980,25	37,69 %

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA NC 89127	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE AGREMENT SI AMENAJARI SPORTIVE - IS	5927,05	100 %
DIN CARE:		
SUPRAFATA SPATII VERZI	1922,60	32,19 %
SUPRAFATA ALEI PIETONALE	130,95	3,49 %
SUPRAFATA CONSTRUCTII PROPUSE	230,95	3,86 %
SUPRAFATA CONSTRUCTIE EXISTENTA CE SE PASTREAZA C1	150	1,25 %
SUPRAFATA SPATII AGREMENT SI SPORT	3536,35	59,21 %

BILANT FUNCTIONAL PENTRU DRUM DR	S (mp)	Procent %
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI PIETONALE AFERENTE	499,85	100 %
DIN CARE:		
DRUM ACCES	499,85	100,00%

3.5.2. Categoriile de interventie

In plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa afuzioneze unitar, in conditii optime:

- Amenajarea unitara a suprafetei terenului in vederea edificarii constructiilor industriale si de sport;
- Amenajarea de spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.

3.5.3. Indici urbanistici

ID – Zonă unitati industriale, depozitare si transport

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim admisibil propus prin PUZ = 60%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,2;**

Regimul maxim de înălțime admis: **P+1E; H maxim cornisa= 10,00 m; H maxim coama = 12,00 m.**

Procent spații verzi: **20%**

IS – Zonă institutii si servicii de agrement si amenajari sportive

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim admisibil propus prin PUZ = 50%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,0;**

Regimul maxim de înălțime admis: **P+1E**; H maxim cornisa= **10,00 m**; H maxim coama = **12,00 m**.

Procent spații verzi: **30%**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Compania Distribuție Energie Electrică – S.C. Electrica Furnizare S.A. are in exploatare rețele de distributie energie electrica în proximitatea zonei studiate. Solutia de racordare va fi stabilita in urma obtinerii avizului de amplasament S.C. Electrica Furnizare S.A.

Iluminat exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații.

Iluminatul parcarilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici.

b) ALIMENTAREA CU APA

Solutia de racordare / alimentare cu apa potabila a noii constructii se va face de la rețeaua publica existenta pe strada Octav Enigarescu sau str. profesor Victor Oprescu dupa obtinerea Avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita. Compania de apa are in exploatare rețele de canalizare in proximitatea zonei studiate.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Compania de Apa Targoviste – Dambovita are in exploatare rețeaua de canalizare, iar zona studiata beneficiaza de retea.

Prin P.U.Z. se propune extinderea rețelei publice de canalizare si racordul lotului la aceasta (investitie ce va fi suportata de beneficiar). Solutia tehnica privind extinderea va fi elaborata de catre un proiectant autorizat si aprobata de catre Compania de Apa Targoviste – Dambovita.

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

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă (daca va fi cazul).

e) ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizeaza din rețeaua existenta pe strada Profesor Victor Oprescu, solutia privind modul de racordare va fi stabilita de distribuitorul de gaze prin proiect special.

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau

conținere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor la deponia zonala se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu aceasta.

3.7. Protecția mediului

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

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

■ **Se va asigura minim 20% spațiu verde pe parcelă pentru terenurile ce aparțin funcțiunii de industrie și depozitare.**

■ **Se va asigura minim 30% spațiu verde pe parcela pentru terenul ce aparține funcțiunii de servicii și agrement și amenajări sportive.**

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele detinute;
- costurile racordurilor auto la accesele nou propuse;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

3.10. Modul de integrare a investiției în zona

Proiectul ce face obiectul prezentei documentații, propune organizarea și amplasarea unor construcții industriale – una pentru depozitare, una pentru producție și o construcție administrativă – și amenajarea unui teren de sport acoperit - ce se afla sub administrarea societății private S.C. VASCONY PROD S.R.L., lucru ce aduce contribuții financiare la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea astfel noi locuri de muncă și oportunitatea desfășurării unor activități de agrement și sportive pentru locuitorii din zona.

Implementarea proiectului va ține cont de etapizarea pe parcurs, respectiv S.O. și P.U.Z. în conformitate cu avizele . acordurile emise de instituțiile competente.

3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Obiectul proiectului și realizarea acestuia va contribui pozitiv în ceea ce privește dezvoltarea socială și din punct de vedere economic. Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus este benefică pentru entitățile cu caracter public sau privat (forța de muncă, utilizatori, investitori) pentru susținerea dezvoltării economice și sociale locale / județene.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

**Întocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu**