

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR	S.C. MEDA S.R.L., CIF: 4947466
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 21
NR. PROIECT	H262/2022
DATA ELABORĂRII	IULIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

PROIECTANT DE SPECIALITATE	ing. Corina Mereu
-----------------------------------	-------------------

CUPRINS

1. INTRODUCERE	pag.
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL PUZ	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.4 CIRCULAȚIA	9
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	10
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7. PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	14
3.2 PREVEDERI ALE PUG	14
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	15
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	20

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**

CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

- **BENEFICIAR** : S.C. MEDA S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **DATA ELABORĂRII** : IULIE 2023

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Menținerea în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița a parcelei cu numărul cadastral 86042 și reglementarea urbanistică specifică în vederea realizării obiectivului de investiții " CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN". Parcela se află în intravilanul orașului Târgoviște conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998 și prelungit conf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în UTR 14 și are suprafața de 1.200,00 m². Parcela reglementată a fost studiată în cadrul documentației de urbanism aprobat prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI".

Terenul este reglementat urbanistic, conf. PUZ aprobat anterior, parcela aparține zonei Cc – Zonă funcțiuni complexe de interes public, are categoria de folosință arabil și este aflat în zona de impozitare B. Parcela nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau ale altor zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 15.II.2016).

Parcela are urmatorul statut juridic:

- **Teren proprietate privată în suprafață măsurată de 1.200,00 m² conform:**
 - Extrasului de Carte Funciară pentru informare înregistrat la OCPI sub nr. 121744/10.10.2022;
 - Actului de Alipire autentificat sub nr. 451/21.05.2020

Conform TEMEI-PROGRAM, **prin PUZ se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate, în vederea identificării elementelor care influențează parcelele reglementate:

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, fără reglementare urbanistică) = **8.287,00 m²**

ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului PUZ) = **1.200,00 m²**

PARCELA CU NUMARUL CADASTRAL 86042, CARE FACE OBIECTUL PUZ ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	T.A.P.
SUD	NC 70374
EST	Nita Nicolae
VEST	Calea Ialomiței

PARCELA CU NUMARUL CADASTRAL 86042, CARE FACE OBIECTUL PUZ SE AFLĂ LA URMĂTOARELE DISTANȚE FAȚĂ DE CELE MAI APROPIATE LOCUINȚE:

NORD	270 m
SUD	300 m
EST	4,25 km
VEST	580 m

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**
 - PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE;
 - PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobat prin HCL nr.383/29.11.2006;
- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**
 - STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af;
 - Plan de situație vizat OCPI Dâmbovița;
 - Studiu de fundamentare a soluției de circulație rutieră;
- **LISTA AVIZELOR NECESARE ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUZ:**
 - Aviz Compania de Apă;
 - Aviz Distrigaz;
 - Aviz Electrică;

- Aviz Orange;
- Aviz DSP;
- Aviz APM;
- Aviz DAPPP;
- Aviz Poliția Rutieră;
- Aviz de oportunitate CJ Dâmbovița;
- **DATE STATISTICE**
Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Târgoviște este municipiul de reședință al județului Dâmbovița, Muntenia, România. Reprezintă principalul centru economic, cultural, politic și administrativ al județului Dâmbovița. Împreună cu acesta face parte din regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia. Este situat în partea central sudică a României și este străbătut de paralela 44°55'27"N și meridianul 25°27'24"E, fiind poziționat la trecerea dintre Câmpia Română și dealurile Subcarpaților ce continuă spre Munții Bucegi. Târgoviște se află la o distanță de 80 km de București, capitala României.

În 2011 avea o populație de 79.610 locuitori și era 27-lea oraș al României după numărul de locuitori. Zona studiată este amplasată de-a lungul străzii Calea Ialomiței (DN 71).

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Zona reglementată prin PUZ s-a dezvoltat similar parcelarului învecinat și sistematizării terenurilor aflate în extravilan și intravilan în ceea ce privește dezvoltarea terenurilor cu categoriile de folosință arabil conf. prevederilor legislației și normativelor în vigoare. Parcela a fost studiată în documentația de urbansim aprobată prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI

ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI". Zona este poziționată excentric față de trupul central existent, într-o zonă cu dezvoltare preponderent de comerț și prestări servicii.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită caracteristicilor funcționale, a istoricului zonei și a localității, a fluxurilor de circulație rutieră și pietonală existente, zona reglementată are un potențial ridicat de dezvoltare, în sensul încurajării funcțiunilor de servicii care vor asigura:

- dezvoltarea zonei la nivel individual prin extinderea zonei funcționale de instituții și servicii și crearea unei identități zonale la nivelul orașului;
- crearea unor noi locuri de muncă ce vor ajuta în mod direct la economia municipiului Târgoviște dar și limitrof acestuia;

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Parcea reglementată prin PUZ, cu suprafața de 1.200,00 m² și numărul cadastral 86042, se află în UTR 14, în intravilanul municipiului Târgoviște, la est de trupul principal al intravilanului și centrul orașului. Accesul rutier și pietonal este asigurat prin strada Calea Ialomiței. Ca și poziționare față de ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de 5,10 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Zona reglementată se află în intravilanul localității, având relații cu privire la cooperarea în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general sau alte dotări urbane de interes public. Poziția zonei reglementată față de localitate este situată la est față de centrul UAT al orașului. Accesibilitatea este asigurată de strada Calea Ialomiței. Există următoarele rețele de infrastructura tehnico edilitară în vecinătatea zonei reglementată:

- REȚEA DE GAZE NATURALE

- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA DE APĂ
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **RELIEFUL:**

Municipiul Târgoviște este situat în câmpia subcolinară care-i poartă numele, parte a câmpiei piemontane înalte, la zona de contact dintre Subcarpații Getici și Câmpia Română. Orașul beneficiază de o așezare prielnică, în apropierea paralelei de 45°, anume 44°56' latitudine nordică și meridianul 25°26' longitudine estică.

Aflat la încrucișarea unor vechi drumuri comerciale (Buzău, Brăila, Giurgiu, Brașov, Câmpulung), municipiul reprezintă un important nod al căilor de comunicații rutiere și feroviare, găsindu-se la numai 78 km de București, la 48 km de Ploiești și la 110 km de Brașov.

Cadrul natural a asigurat condiții de habitat deosebit de prielnice pentru dezvoltarea unui centru urban, în jurul căruia au gravitat așezări rurale înșirate pe văile mijlocii ale râurilor Ialomița și Dâmbovița. Târgoviștea de astăzi reprezintă un important centru cultural-istoric și turistic al țării.

- **REȚEAUA HIDROGRAFICĂ:**

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul municipiului Târgoviște se încadrează între 2 bazine hidrografice și anume:

1. Bazinul hidrografic Ialomița – Buzău cu râul Ialomița și afluentul său pârâul Milioara. Râul Ialomița prezintă o albie în formă de U, cu maluri înalte de 5.00 – 8.00 m și un gradient hidraulic de cca 2%, care permite scurgerea rapidă a apelor și de aceea zona nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. În perioadele cu precipitații abundente, viiturile erodează intens malurile.

Pe râul Ialomița este amenajat un prag de fund, în aval de podul de la Teiș, pentru protejarea acestuia și apărării de mal. Din dreptul acestor amenajări este deviată apa lazului Morilor care a fost folosit în trecut la punerea în mișcare a morilor. Acest curs

de apă prezintă maluri înalte de 0,5 – 1,5 m, acoperite cu vegetație. Din apa canalului este alimentat lacul artificial situat în Parcul Chindia.

În dreptul sediului Apele Romane, pe râul Ialomița este amenajată o acumulare cu baraj de beton, din care se formează un canal de aducțiune – derivația Târgoviște, prin care se dirijează apa către lacurile de la Văcărești de pe cursul pârâului Ilfov.

Pârâul Milioara în prezent are un debit temporar, a suferit importante modificări antropice în decursul timpurilor. El prezenta inițial un curs puternic meandrat. După realizarea valului de apărare și Șanțul Cetății, apa

2. Bazinul hidrografic al râului Argeș are ca afluent principal râul Dâmbovița. Râul Dâmbovița colectează pârâul Ilfov care străbate partea de vest a municipiului Târgoviște.

Pârâul Ilfov își are izvoarele prin pârâul Plaiului, sub dealul Prișeaca și prezintă un curs permanent aproape paralel cu cel al râului Dâmbovița, cu numeroase meandre. Pe cursul său superior sunt amenajate prin baraje de pământ trei lacuri, cu dimensiuni variabile.

Din dreptul traversării DN 72 Târgoviște – Câmpulung Mușcel, pârâul Ilfov prezintă un curs amenajat, canalizat prin care s-au eliminat meandrele

▪ **CLIMA:**

Din punct de vedere climatic regiunea este sub influența subclimatului continental, cu temperatura medie anuală de 9 - 11° C și medie multianuală de cca. 10,7°C.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se situează în macrozona de intensitate seismică "8.1" (conform SR 11.100/1-93 zona seismică), iar conform Normativului P 101/2006, cu:

- $a_g = 0,24 g$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054 – 77 este de 80 – 90 cm.

▪ **CONDIȚII GEOTEHNICE:**

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița. Peisajul în zonă este antropizat, fiind utilizat în scopuri comerciale și de prestări servicii. Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană.

2.4 CIRCULAȚIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚEI RUTIERE, FERUVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.**

- **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

Așezat la o veche răscruce de drumuri comerciale, orașul este și astăzi un nod feroviar și rutier, putând fi ușor abordat din toate părțile.

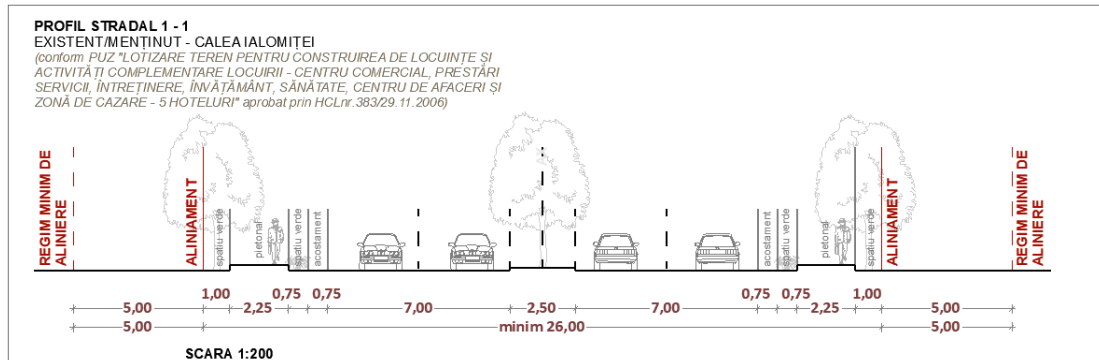
Municipiul Târgoviște este situat în vecinătatea capitalei României, la o distanță de 80 km de Aeroportul Internațional Henri Coandă. Prin Târgoviște trec drumurile naționale:

- DN71 - Tărtășești — Târgoviște — Pucioasa — Sinaia – 109 km
- DN72 - Găești — Târgoviște — Ploiești – 76 km
- DN72A - Târgoviște — Câmpulung – 61 km

De asemenea, o serie de drumuri județene ajung în municipiu:

- DJ 711 Târgoviște — Matraca - Lazuri - Comișani - Băleni - Bujoreanca
- DJ 712 Târgoviște — Șotânga — Vulcana-Pandele — Brănești — Pucioasa
- DJ 718A Târgoviște — Mănăstirea Dealu
- DJ 719 Târgoviște — Valea Voievozilor
- DJ 721 Târgoviște — Colanu — Văcărești — Perșinari — Gura Șutii — Produlești — Costești Deal

Rețeaua stradală primară constă în artere de circulație ce asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare mai rapidă pentru realizarea unor relații în cadrul localității ce leagă puncte importante. În zona studiată prin PUZ se regăsește strada Calea Ialomiței care asigură circulația rutieră între corpul central al intravilanului localității și zona de studiu. Profilul străzii Calea Ialomiței a fost propusă pentru sistematizare în cadrul documentației PUZ, aprobată prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI". Profilele se vor menține, nefiind necesară modificarea aliniamentelor existente sau a îmbrăcămînții existente, completarea cu spații pietonale, pluviale, etc, conform documnetăției aprobată anterior.



- **CIRCULAȚIA FERROVIARĂ**

Nu este cazul.

- **CIRCULAȚIA AERIANĂ**

Nu este cazul.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Având în vedere destinația zonei reglementată, situată în intravilanul orașului Târgoviște, traficul existent este generat de activitățile prezente, comerciale și de servicii, specifice, dar și de tranzit. Traficul rutier, aferent străzii Calea Ialomiței, este compus preponderent din autovehicule de tonaj mic, dar și de tonaj mare, fiind o artera de tranzit. Nu există greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun sau intersecții cu probleme. Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare neglijabile.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona reglementată se prezintă similar din punct de vedere funcțional parcelarului existent în zona studiată. Zona reglementată cu categoria de folosință arabil,

funcțiunea dominantă a zonei, conform documentației de urbanism aprobată anterior prin HCL nr. 383 din 29.11.2006 pentru "Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii - centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate, centru de afaceri și zonă de cazare - 5 hoteluri" în Municipiul Târgoviște în zona Bazei de Acord "Crizantema", strada Calea Ialomiței) este de Cc – Zonă căi de comunicație și construcții aferente.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Terenul reglementat este situat în UTR 14 și are acces din strada Calea Ialomiței. Suprafața totală a parcelei studiate este de 1.200,00 m².

Funcțiunile existente (L - zonă rezidențială cu locuințe de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) și funcțiuni complementare, Iz – zonă de dotări de interes public zonal, C – zonă de comerț, prestări servicii, loisir, T – zonă de dotări, întruniri, afaceri, turism și alimentație publică, P – zonă spații plantate de protecție și ambientală, Cc – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente), se regăsesc în imediata vecinătate a zonei reglementate prin PUZ.

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ. Prin prezentul PUZ se propun zone noi, respectiv IS cu indicatori urbanistici noi.

- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Zona reglementată nu este ocupată de fond construit.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Zona reglementată nu este ocupată de fond construit.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona reglementată are acces prin intermediul străzii Calea Ialomiței, prin transport cu mijloace proprii, către serviciile și instituțiile de interes general amplasate în centrul orașului la o distanță de aproximativ 2,10 km.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Zona studiată nu este ocupată în prezent de spații verzi special amenajate. Se vor asigura spații verzi în proporție de minim 30% din suprafața parcelei reglementată.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Conform Studiului geotehnic elaborat, pentru orice obiective de investiții realizate în zona reglementată se vor respecta cu strictețe concluziile și recomandările studiilor geotehnice aprofundate, elaborate pentru fiecare obiectiv de investiție în parte.

• **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- strada Calea Ialomiței din zona studiată prin PUZ este în stare bună, fiind conformă cu prevederile legale în vigoare și asigurând fluența rutieră către funcțiunile existente;
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- profilul stradal este complet, nefiind necesară amenajarea cu spații verzi, pluviale, acostament, etc., conf. Profil 1-1, pentru strada Calea Ialomiței;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate. Distanța dintre zona reglementată prin PUZ și cea mai apropiată locuință intabulată, fiind de 270 m (nord);
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu este cazul;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- nu este cazul;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, terenul este bun de fundare;
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
IX	RISURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Conf. PUG UAT Târgoviște, parcela nu se află în apropierea unei zone cu risc seismic sau în apropierea altor zone cu riscuri naturale;
X	SURSE DE POLUARE
	-nu este cazul;

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DE GAZE NATURALE
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA DE APĂ
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru asigurarea resurselor tehnico-edilitare se vor utiliza următoarele:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
- Racord la rețeaua de gaze naturale;
- Racord la rețeaua de apă;
- Racord la rețeaua de canalizare menajeră;

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT**

În zona studiată prin PUZ nu există cadru natural valoros, parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din extravilanul și intravilanul orașului Târgoviște, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public, fiind antropizate.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată prin PUZ.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Nu există puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații din zona studiată prin PUZ (Calea Ialomiței) sau elemente aferente categoriilor echipării edilitare care reprezintă riscuri pentru zona studiată prin PUZ.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Zona reglementată care face obiectul PUZ se află la o distanță de 5,10 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel minim.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI DÂMBOVIȚA**

Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform reglementarilor documentației de urbanism PUG Oraș Târgoviște, nr. 2229/05.07.1995, aprobat prin HCL nr. 9/1998 prelungit conf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, zona reglementată este situată în UTR 14 și are acces din strada Calea Ialomiței și are categoria de folosință este arabil.

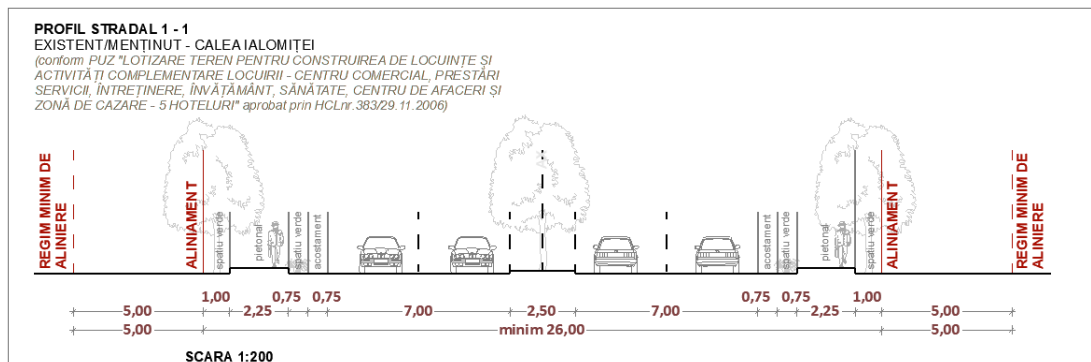
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Se va menține o pondere de minim 20% din zona reglementată sub formă de spații verzi amenajate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din strada Calea Ialomiței. Volumul de trafic care va fi generat de parcela reglementată va fi unul redus. Având în vedere situația identificată pe teren, volumele și tipurile de trafic preconizate, considerăm ca nu este necesară modernizarea circulației și anume a profilului stradal existent pentru Calea Ialomiței. Profilul străzii din zona studiată prin PUZ se va menține, conf. documentației de urbanism aprobată anterior prin HCL nr. 383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI".

Se propune menținerea aliniamentelor stradale și întreținerea platformei de rulare a profilului existent 1-1, conf. pieselor desenate. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTH.



3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. PUZ “CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” se aplică strict parcelei având numărul cadastral 86042, conf. PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE. PLANȘA 7 – MOBILARE URBANISTICĂ ILUSTRATIVĂ nu are caracter de reglementare, soluția reprezentată fiind informativă, orientativă și nu poate fi utilizată pentru emiterea autorizării lucrărilor de construire.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- **Parcela reglementată prin PUZ**, având numărul cadastral 86042 cu suprafața de 1.200,00 m², se va meține în intravilanul orașului Târgoviște;
 - Se reglementează pe întreaga suprafață a parcelei având numărul cadastral NC 86042, suprafața de 1.200,00 m², zonele funcționale **conf. PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE:**
 - **IS – ZONĂ ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE** cu indicatorii urbanistici: **POT: 60%; CUT: 1,00; Regim de inaltime: P+2E;**
- Stabilirea zonei edificabile pentru parcela cuprinsă în zona reglementată prin PUZ;

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ

nr.crt.			SUPRAFAȚĂ	PROCENT	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
			m.p.	%	m.p.	%
		ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	1.200,00	100	1.200,00	100
			EXISTENT		PROPUȘ	
1	CC	ZONĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC	1.200,00	100,00%	0,00	0,00%
2	IS	ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	0,00	0,00%	1.200,00	100,00%
		TOTAL	1.200,00	100,00%	1.200,00	100,00%

- RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)

nr.crt.	Stradă	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
I	Calea Ialomiței	5,00

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE

nr.crt.	NR.CAD.	NC 86042
I	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (nord)	2,00
II	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (sud)	0,00
III	RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ	2,00

REGIM DE ÎNĂLȚIME

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	IS	P+2	9,00	12,00

INDICATORI PROPUȘI POT/CUT

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	IS	60%	1,00

- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc., cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA ASTFEL:

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	- RACORD LA REȚEAUA DE APĂ
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	- RACORD LA REȚEAUA DE CANALIZARE MENAJERĂ
ENERGIE ELECTRICĂ	- RACORD LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICĂ
GAZE NATURALE	- RACORD LA REȚEAUA DE GAZE NATURALE

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu există probleme de mediu.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Nu este cazul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Rețea publică de canalizare cu instalații de preepurare, după caz.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere în limitele zonei reglementate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30% din suprafața zonei reglementată.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunul imobil:

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL;
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

PARCELA CARE FACE OBIECTUL P.U.Z. CU NC 86042 ÎȘI VA MENȚINE STATUTUL JURIDIC.

- **Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:**

Costurile generate de implementarea PUZ “CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, **vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investiției.**

Planul de acțiune va fi compus din următoarele etape, eșalonate conform următorului grafic de etapizare a investițiilor, lista nefiind exhaustivă:

1. Evaluarea inițială și planificarea (1 lună)
2. Asamblarea echipei de proiect (1-2 luni)
3. Proiectare și planificare urbană (2-3 luni)
4. Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (3-6 luni)
5. Atribuirea contractelor de construcție (1-3 luni)
6. Execuția lucrărilor de construcție, inclusiv execuția lucrărilor de infrastructură pentru acces și utilități (6-12 luni)
7. Inspectarea și punerea în funcțiune (1-2 luni)
8. Post-construcție și monitorizare (continuă după finalizarea construcțiilor)
9. Evaluarea finală și închiderea proiectului (1-2 luni)

Duratele menționate sunt doar estimări și pot varia în funcție de complexitatea proiectului, condițiile locale și posibilele întârzieri în obținerea autorizațiilor și aprobărilor necesare.

3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	- strada Calea Ialomiței din zona studiată prin PUZ este în stare bună, fiind conformă cu prevederile legale în vigoare și asigurând fluența rutieră către funcțiunile existente.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- profilul stradal este complet, nefiind necesară amenajarea cu spații verzi, pluviale, acostament, etc., conf. Profil 1-1, pentru strada Calea Ialomiței.
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- nu au fost identificate intersecții conflictuale care necesită lucrări de modernizare în vederea realizării obiectivului de investiții;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- obiectivul de investiții reglementat nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate. Distanța dintre zona reglementată prin PUZ și cea mai apropiată locuință intabulată, fiind de 270 m (nord).
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu este cazul;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- nu este cazul;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, terenul este bun de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia;
X	SURSE DE POLUARE
	-nu este cazul;

Nu este necesară reglementarea suplimentară prin PUD a zonei reglementată ulterior aprobării PUZ prin HCL Oraș Târgoviște;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

REDACTAT,
urb. Mihai NICOLESCU

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. Corina MEREU