

P.U.Z. - REALIZARE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Volumul I

MEMORIU GENERAL

Municipiul Targoviste, Strada Petru Cercel, Nr. 68, NC/CF 88856

Beneficiar: BEDA IMPEX S.R.L.

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște

CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL P.U.Z.	3
1.3 SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	5
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	5
2.4 CIRCULAȚIA	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	9
2.7 PROBLEME DE MEDIU	9
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	9
3.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTULUI LOCAL	10
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	10
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	10
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	10
3.5.1 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	11
3.5.2 CATEGORIILE DE INTERVENȚIE	11
3.5.3 INDICI URBANISTICI	11
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	12
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	13
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	13
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	13

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **P.U.Z. – "REALIZARE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" – Municipiul Târgoviște, Str. Petru Cercel, nr. 68, Județul Dâmbovița, NC 88856**

Beneficiar: **BEDA IMPEX SRL**, cu sediul în mun. Târgoviște, Bd. Eroilor, Nr. 26, județul Dâmbovița

Amplasament: **Municipiul Târgoviște, str. Petru Cercel, nr. 68, număr Cadastral 88856**

Proiectant general: **ADDA S.R.L.**, cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A

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-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - statutul juridic și circulația terenurilor;
 - delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
 - măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
 - menționarea obiectivelor de utilitate publică;
 - măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
 - reglementări specifice – permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.
- Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:
- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate – Legea nr. 5/2000, Legea nr. 422/2001, O.U.G. nr. 57/2007 (actualizată 2014) și altele asemenea;

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

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprierea sau instituirea de 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 elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit “REALIZARE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, cu amenajările aferente, relații cu vecinătățile, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare etc.

Zona studiată este reprezentată de un teren cu categoria de folosință curți-construcții (16541 mp) și categoria de folosință drum (1679 mp), **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **18220 mp**, identificat cu **numărul cadastral 88856**, situat în Municipiul Târgoviște, conform Act de Alipire nr. 785 / 03.04.2023, deținut de BEDA IMPEX S.R.L.

Terenul este situat în partea de sud a municipiului Târgoviște, pe strada Petru Cercel (centura municipiului), în zona industrială a municipiului, este neconstruit.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD: NC 85218 - 128,65 m;

EST : NC 72999; 71894 - 144,45 m;

SUD : Strada Petru Cercel, NC 83756 - 121,20 m;

VEST: NC 84875; NC2209/7 - 146,82 m;

Amplasamentul studiat se afla situat fata de locuintele din zona la mai mult de 600 m.

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este cuprinsă în UTR 33 și aparține zonei I – zona de unități industriale, depozite și transport, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, nu este prevăzut CUT.

1.3 Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism.
- Documentatii de urbanism aprobate din vecinatate: PUZ aprobat prin HCL nr. 22/30.01.2020 - Construire hala de depozitare si imprejmuire teren (Mun. Targoviste, Str. Constructorilor, nr. 38A); PUZ aprobat prin HCL nr. 323/31.08.2017 - Construire hala productie (Mun. Targoviste, Str. Constructorilor, Nr. 44)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasament studiat este situat într-o localitate cu dezvoltare specifică a unui oraș din zona de câmpie înaltă, dar într-un context teritorial deosebit de atractiv: aproape de accesul din direcțiile București, Ploiești, Sinaia, Câmpulung și Gaesti, posibilitate de acces la șoseaua de centură a municipiului (str. Petru Cercel). În ultima perioadă, datorită dorinței societății Arctic de a construi o fabrică în comuna Ulmi, zona cunoaște un important reviriment în ceea ce privește atragerea de investitori, cu precădere dintre cei ce produc subansamble pentru produsele Arctic.

2.2 Încadrarea în localitate

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

Terenul este situat în partea de sud a municipiului Târgoviște, pe strada Petru Cercel (centura municipiului). Zona destinată construirii și amenajării are posibilitate de asigurare a accesului rutier direct din strada Petru Cercel sau din drumurile private vecine amplasamentului. Din conținutul Planului Urbanistic General și Regulamentului Local al Municipiului Targoviste (elaborate de S.C " PROIECT DAMBOVITA " S.A. - Targoviste în anul 1995, aprobat prin Hotărârea CLMT Nr. 9 din Ianuarie 1998) se desprind o serie de prescripții și reglementări privind zona în care este situat amplasamentul ce face obiectul P.U.Z. În Planșa nr. " SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM PUG ", este prezentat amplasamentul în context urban, în relație cu structura funcțională și configurația spațială stabilite prin documentația de urbanism (PUG și RLU) aprobată anterior. Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt prezentate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

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

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

Regimul precipitațiilor:

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

de **354,9mm** și s-a înregistrat în anul 2000.

Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

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

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

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

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

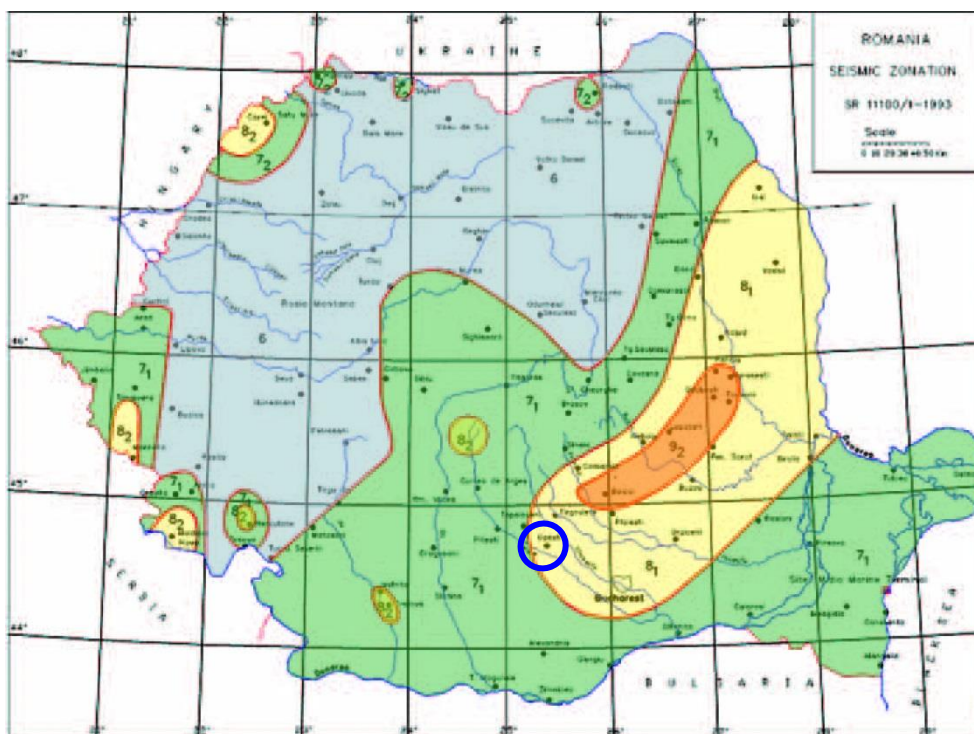
Riscuri naturale

Riscul seismic

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

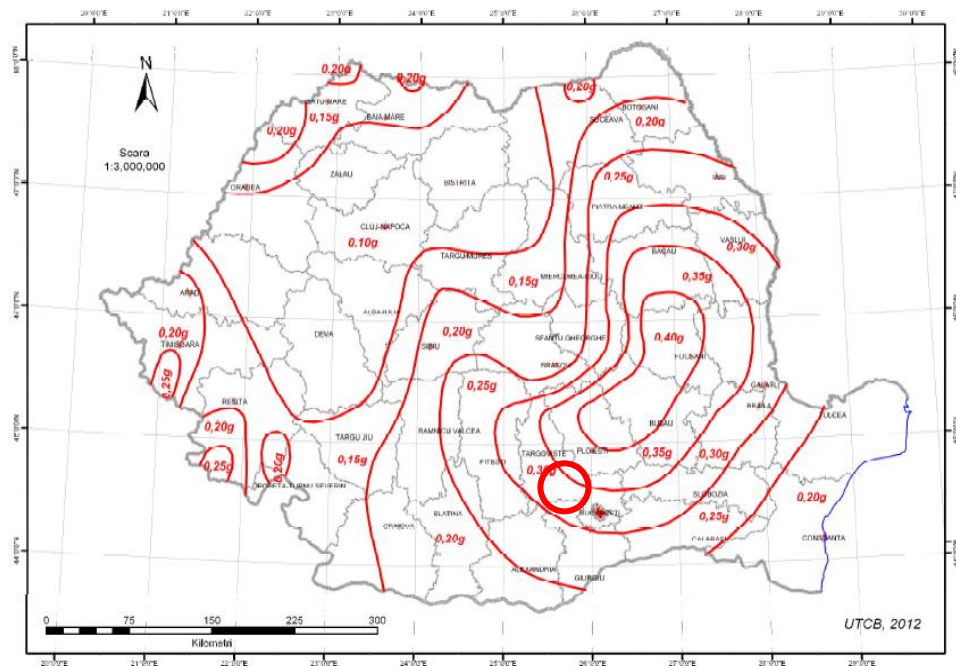
Zona corespunde unei părți din regiunea în care se produce subducția microplăcii Marea Neagră în astenosferă, proces însoțit de acumularea lentă de energie seismică și de descărcări bruște, violente, la intervale de 30-50 ani.

Din punct de vedere **seismic**, conform SR 11100 - 1 / 93, municipiul Târgoviște se situează în interiorul izoliniei de gradul δ_1 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).



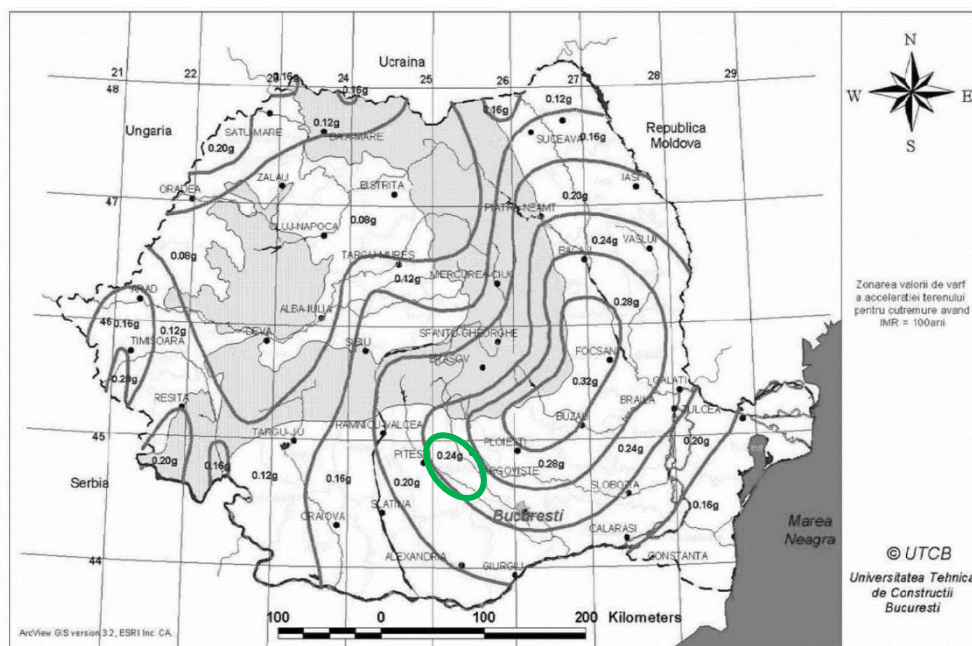
Zonarea macroseismică conform SR 11100-1/ 93

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



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

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



România-Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului

pentru proiectare $a_g = 0.24g$, cu $IMR=100$ ani

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

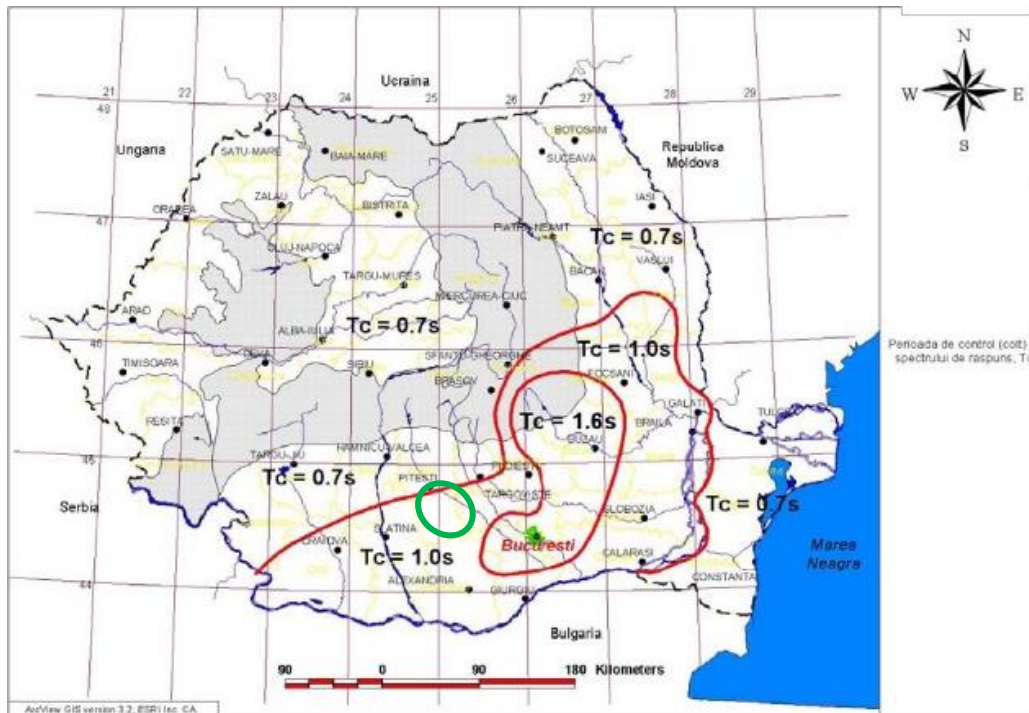


Figura 4 – perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

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

Riscuri antropice

În zona studiată și nici în proximitatea acesteia nu există riscuri antropice.

2.4 Circulația

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

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

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

De menționat traficul scăzut, rezultat pe penetrarea DN 72 Ploiești, consecința a configurației rețelei de drumuri naționale, județene și comunale, ce a determinat o preluare a traficului de pe direcția Ploiești – Târgoviște pe drumul comunal de legătură cu localitatea Valea Voievozilor.

În zona studiată accesul rutier se poate asigura direct din str. Petru Cercel (șoseaua de centură a municipiului) vecină proprietății în partea de sud.

2.5 Ocuparea terenurilor

Planșa „SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este industria și depozitarea.

Terenul este în totalitate proprietate privată. Beneficiarul prezentei lucrări, și-a manifestat

intenta de a realiza pe amplasamentul respectiv un service auto.

Amplasamentul beneficiaza de un context antropic favorabil dezvoltării industriei, fiind amplasat în centrul unei zone industriale și de o relatie extrem de favorabila cu șoseaua de centură a municipiului.

În zona studiata nu exista in prezent nici o constructie cu caracter definitiv sau provizoriu.

BILANT FUNCTIONAL EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA	18220	100,00%
DIN CARE:		
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	18220	100,00%

2.6 Echiparea edilitară

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații – Cablurile de medie tensiune traversează str. Petru Cercel fiind legate cel mai probabil la rețeaua de curent a Combinatului de Oțeluri Speciale.

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

2.7 Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambiental din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente, dar intretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora. Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale sau antropice previzibile.

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

Elaboratorul studiului apreciaza ca realizarea unor astfel de investiții în municipiu va contribui la crearea de noi locuri de muncă, cerera mare ducând într-un final la creșterea salariilor și a nivelului de trai în rândul populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu documentatia, justifica instituirea urmatoarelor reglementari urbanistice:

- zona ce face obiectul P.U.Z. va trebui structurata functional si configurativ-spatial, astfel incat sa se obtina o compozitie unitara din punct de vedere urbanistic;
- accesul rutier la amplasament se va asigura direct din strada Petru Cercel;
- se vor amenaja plantatii de protectie in zona studiata;
- se impune elaborarea unei solutii privind echiparea edilitara corespunzatoare a zonei.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat, terenul ce face obiectul PUZ încadrat la categoria de folosință curți-construcții și drum, este situat în teritoriul intravilan al municipiului Târgoviște, în UTR 33 și aparține zonei I – zona de unități industriale, depozite și transport, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, nu este prevăzut CUT.

Planșa "SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM PUG" prezintă întregul set de reglementări ale planului urbanistic general - PUG aprobat, referitoare la teritoriul intravilan al localității cu implicații asupra teritoriilor învecinate.

Funcțiunea dominantă este de tip I – s zona de unități industriale, depozite și transport

Funcțiunile complementare admise :

Llu2, ISps, ISs, ISc, I, GC, TE, CCf, Ppp, TAG, TRA, TRS.

Categoria de folosință existentă a parcelei studiate este compusă din terenuri curți-construcții și drum, proprietatea privată.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spatiul în care urmează a se integra noile construcții este amplasat în zona industrială a mun. Târgoviște, iar acesta nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Petru Cercel, drum cu patru benzi de circulație, cu lățimea benzilor de 3,5 m, și îmbrăcăminte din asfalt. Accesul rutier la amplasament se realizează direct din str. Petru Cercel.

Masa maximă admisă pe aceste drumuri nu va depăși 16 t pe axă (osie).

✓ Sistemul rutier se va realiza în conformitate cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suplimentare și semirigide – indicativ PD177/2001 și va avea următoarea structură:

- Strat de uzură din beton asfaltic Ba164 cm
- strat de legătură din beton asfaltic Bad 25.....6 cm
- Strat de bază anrobat bituminos AB 31.....8 cm
- Fundație din ballast stabilizat cu ciment 15 cm
- Fundație din ballast30 cm

Parcaje: În conformitate cu HG.nr.525/1996 și H.G.nr.855/2001, Anexa 5. pct. 5.12, pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp se asigură un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Drumurile de acces private vor fi amenajate și întreținute pe cheltuielile investitorilor, inclusiv pe timpul iernii.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona învecinată aparținând municipiului Târgoviște (teritoriul intravilan al localității) are ca funcțiune dominantă industria și depozitarea.

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

- *orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă;
- *facilitatea realizării accesului rutier din drumurile vecine amplasamentului;
- *forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat - forma de patruleter, dar cu dimensiuni generoase ce favorizează dezvoltarea service-ului auto și utilizarea eficientă a terenului.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Planșa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei industriale și de depozitare, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu

amenajarile aferente.

+ **ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)** – zona ocupata de constructii pentru service-ul auto si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale și perdele de protecție, platforme de depozitare deșeuri, utilitati).

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE **S = 18 220 mp**

3.5.1 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

BILANT FUNCTIONAL PROPUȘ	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA	18220	100%
DIN CARE:		
ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	18220	100%

BILANT FUNCTIONAL PE LOT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA	18220,00	100,00%
DIN CARE:		
CONSTRUCTII SERVICE AUTO	5878,80	32,26%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA, PARCARI SI PLATFORME	8605,70	47,24%
PLATFORME DEPOZITARE DESEURI + ZONA ECHIPARE EDILITARA	91,50	0,50%
SPATII VERZI	3644,00	20,00%

3.5.2 Categoriile de intervenție

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

- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de zona si rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente ;
- Realizarea drumurilor de acces, a platformelor și a parcărilor
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

3.5.3 Indici urbanistici

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

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,00;

Regim maxim de înălțime HALA SERVICE P / H max = 15 m;

SEDIU ADMINISTRATIV P+1 / H max = 10 m;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica pentru toate obiectivele din incinta se va realiza din reseaua publica existenta pe str. Petru Cercel.

Se propune realizarea unui racord LEA 20 KV, direct la sistemul energetic national (SEN) existent in zona (incinta Mechel) , care sa alimenteze reseaua pentru toate obiectivele propuse.

Consumatorii electrici care vor functiona la tensiunea 380/220 V - 50Hz sunt :

- constructiile principale, toate constructiile anexe;
- echipamente specifice utilizate la procesul de productie;
- echipamentele tehnico-edilitare;
- sistemul de iluminat exterior cu reflectoare de atic si corpuri de iluminat de exterior montate pe stalpii metalici.

Zonele de parcare si platformele betonate vor fi dotate cu stalpi metalici in fundatie de beton avand Hmin= +7,00 m echipati cu corpuri de iluminat de exterior, prevazuti cu lampi de tip led.

b) ALIMENTAREA CU APA

Se propune racordarea la sistemul centralizat, prin realizarea de bransamente cu camine apometrice.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Indepartarea apelor uzate menajere si a celor din procesul de spalare, se va face printr-o retea interioara de canalizare ce va conduce apele menajere si cele rezultate din functiunea propusa catre reseaua publica existenta de pe str. Petru Cercel, dupa ce apele au trecut printr-un separator de hidrocarburi;

Se vor asigura pante corespunzatoare ale suprafetelor carosabile si zonelor verzi, astfel incat apele pluviale curate sa fie separate de cele ce pot fi impurificate cu produse petroliere, acestea din urma vor fi conduse la separatorul de hidrocarburi si mai apoi deversate in reseaua publica.

Apele pluviale rezultate de pe acoperisurile cladirilor si de pe platformele betonate, drumuri si parcuri, vor fi dirijate intr-un sistem de canale betonate, acoperite cu dale prefabricate zabrelite circulabile (sau cu gratare metalice).

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

Pentru asigurarea serviciilor telefonice si a Internet-ului beneficiarul va incheia un contract de furnizare cu unul dintre deținătorii de rețele prezent în zonă.

Solutia privind tipul si modul de racordare va fi stabilita de operatorul de telefonie prin proiect special.

Exista in zona facilitati privind conectarea la sistemul digital de telecomunicatii, prin cablu sau prin intermediul unor antene proprii.

e) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislatiei actuale problema grestionarii 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 adminisitratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se vor amenaja puncte de precollectare pe platforma exterioara, in apropierea aleilor carosabile, dotate cu cosuri metalice, pubele sau containere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea si transportul deseurilor inclusiv cele rezultate din procesul tehnologic se face de catre firme specializate, beneficiarul având obligația să încheiate astfel de contracte.

3.7 Protecția mediului

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.
- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.
- Se vor amenaja perdele de protecție pe parcelă pentru protejarea aerului din zonă.
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent studiat este în totalitate proprietate privată; nu se propun schimbări în tipul de proprietate asupra terenurilor din zona studiată.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a zonei de unități industriale de producție și depozitare, unități nepoluante ;
 - Realizarea service-ului auto în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor direct aferente, precum și a funcțiilor complementare ;
 - Se apreciază că realizarea acestor dotări este oportună și în concordanță atât cu opțiunile beneficiarului, cât și ale administrației publice locale;
 - Se apreciază că realizarea acestei investiții va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural - urbanistic zona și va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitori, cât și pentru comunitatea locală.

Întocmit,

arh. urb. Dumitru Barbu