

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1. INTRODUCERE	2
1.2 OBIECTUL P.U.Z.....	2
1.3 SURSE DOCUMENTARE.....	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	3
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	5
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	5
2.4 CIRCULAȚIA.....	8
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	8
2.7 PROBLEME DE MEDIU	9
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	9
2.9 DISFUNCTIONALITĂȚILE AMPLASAMENTULUI:.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	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.....	11
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	11
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	13
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
3.9. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE	14
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

1. INTRODUCERE

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE APARTHOTEL DE 3 STELE ÎN TÂRGOVIȘTE” –

Municipiul Târgoviște, str Arsenalului, nr. 14, Județul Dâmbovița

Beneficiar:

S.C. CANTUP SRL, cu sediul în mun. Târgoviște, str Arsenalului, nr. 14, județul Dâmbovița.

Amplasament:

Str. Arsenalului, nr. 14, mun. Târgoviște, număr Cadastral 86774, CF 86774;

Proiectant general:

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

Data elaborării:

2023-2024

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 organisme teritoriale interesate.

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

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

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

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

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

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

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.

• în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;

• pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

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-approbare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-approbare 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, pentru realizarea unei construcții cu destinația de apartament. Prin Certificat de urbanism nr. 257/24.03.2023 a fost condiționată autorizarea construirii de elaborarea unei documentații 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 un teren curți construcții, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **1691 mp**, situată în Municipiul Târgoviște.

Parcela studiată este situată în partea centrală a municipiului Târgoviște, la 200 m față de intersecția str. Arsenalului cu B-dul Mircea cel Bătrân, lângă Hotelul Nova (fosta cantină UPET).

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : nr. cad. 87018;

EST : nr. cad. 84400;

SUD : nr. cad. 84400;

VEST : nr. cad. 83124;

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este cuprinsă în **UTR 7**, zona I – zona de unități industriale, depozite și transport.

1.3 Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Datorită așezării pe o arteră principală de circulație și a apropierii de centrul orașului, zona studiată prezintă un interes deosebit din punct de vedere al dezvoltării viitoare a orașului.

Situl în cauză a aparținut fostei zone industriale UPET, zona ce s-a restrâns în urma rețehnologizărilor, lăsând libere terenuri ocupate de construcții ce nu își mai au rostul în ziua de azi. Astfel în locul halelor industriale ale uzinei au apărut mari complexe comerciale tip hipermarket, pentru ca terenul liber și atractivitatea zonei se pretau unei astfel de reconversii.

O zonă industrială de tipul celei ocupate de uzina UPET nu își are rostul în centrul orașului astfel încât reconversia funcțională în zona de servicii și comerț nu poate fi decât încurajată.

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

Zona este influențată direct de vecinatatea cu monumentul istoric „Arsenalul Armatei” (mun. Târgoviște; 1864-872) înscris la poziția 475, cod DB-I-m-B-17182.

În vecinatatea parcelei a fost întocmit un PUZ similar în anul 2016, având același beneficiar, (PUZ avizat inclusiv de către Ministerul Culturii) hotelul fiind finalizat și pus în funcțiune. Aparthotelul propus va completa frontul stradal, astfel realizându-se un ansamblu hotelier ce poate acoperi o paletă mai largă de servicii.

Pe actualul amplasament în anul 2020 a fost întocmită o documentație PUZ, documentația a obținut Avizul de Oportunitate și a fost avizată favorabil de către Comisia Zonală de Monumente Istorice. Construcția propusă prin PUZ-ul anterior se baza pe accesarea de fonduri europene, însă fondurile au fost sistate, beneficiarul nu a mai fost interesat de continuarea aprobării PUZ, iar lucrarea a fost abandonată. În anul 2023, în contextul aprobării noilor programe de finanțare europene a apărut oportunitatea accesării de fonduri, iar beneficiarul dorește accesarea programelor de finanțare pentru a pune în valoare terenul studiat.

În anul 2021 Primăria Municipiului Târgoviște a aprobat documentația "Sistemare zonă centrală cu realizare racord circular între B-dul I.C. Brătianu, str. Lt. Stancu Ion cu deschidere la str. Arsenalului și înființare parcare auto cu investiții conexe", iar prin această documentație se impune retragerea zonei edificabile la 3,5 m față de strada Arsenalului, fapt ce a impus modificarea soluției propuse în anul 2020 prin micșorarea amprentei construcției propuse și mărirea numărului de nivele.



Soluția urbanistică avizată în anul 2020



Soluția urbanistică propusă în anul 2023

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

2.2 Încadrarea în localitate

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

Parcela studiată este situată în partea centrală a municipiului Târgoviște, la 200 m față de intersecția str. Arsenalului cu B-dul Mircea cel Bătrân lângă hotelul Nova. Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind situată pe un fost amplasament ce aparținea de s.c. UPET SA., iar datorită amplasării acesteia zona a devenit foarte atractivă pentru investitorii din domeniul comerțului și serviciilor.

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

2.3 Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

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

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

Regimul precipitațiilor:

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

Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

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

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

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, **valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului** este $q_b = 0,4$ 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 $s_k = 2,0$ kN/m².

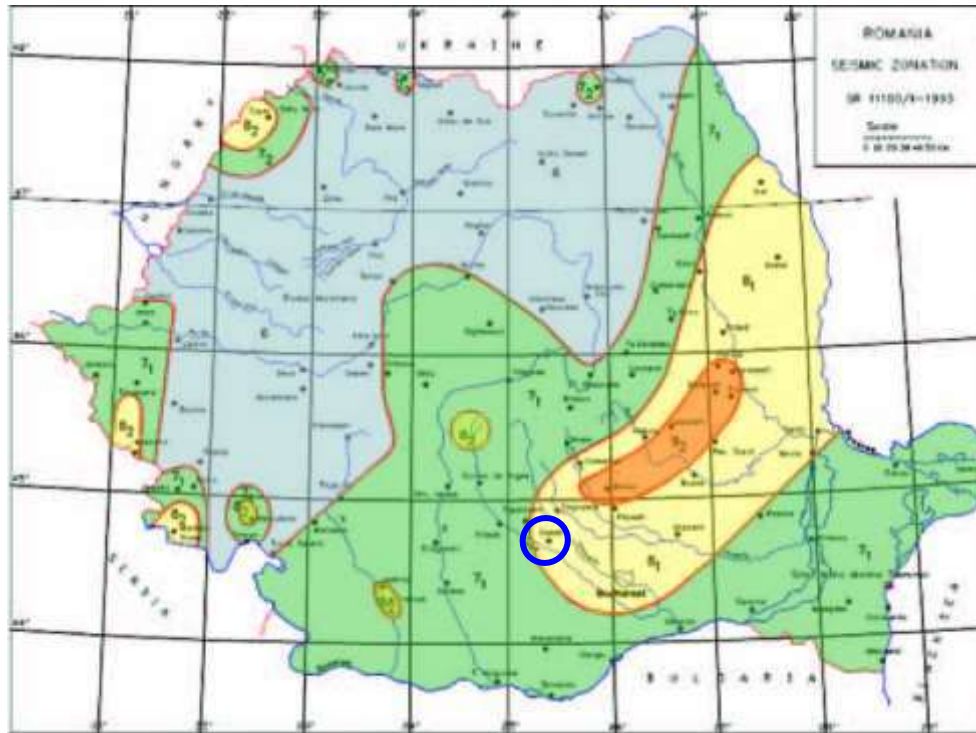
Riscuri naturale

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 Curbură Carpaților, la adâncimi cuprinse între 100 și 200 km (focare intermediare) pe așa-numitul plan Benioff.

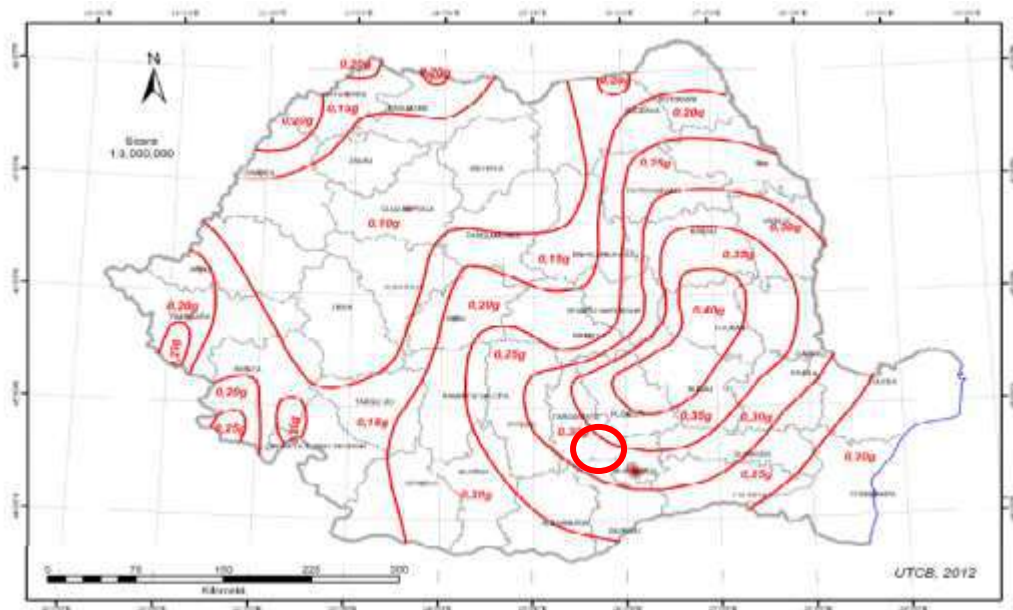
Zona corespunde unei părți din regiunea în care se produce subducția microplăcii Marea Neagră în astenosferă, proces însoțit de acumularea lentă de energie seismică și de descărcări bruște, violente, la intervale de 30-50 ani.

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

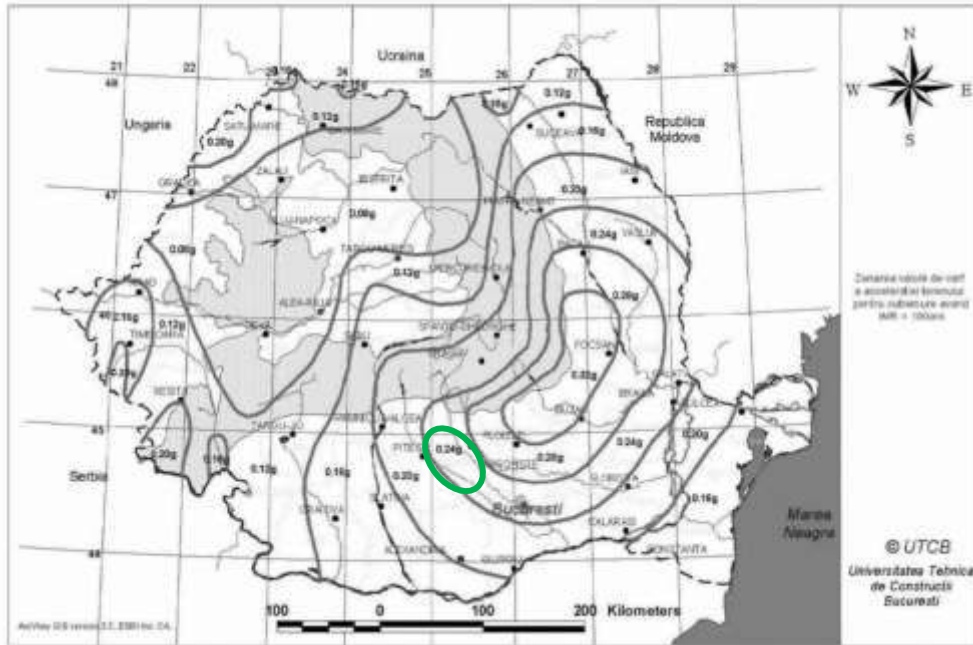


Zonarea macroseismică conform SR 11100-1/93

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

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

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



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

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

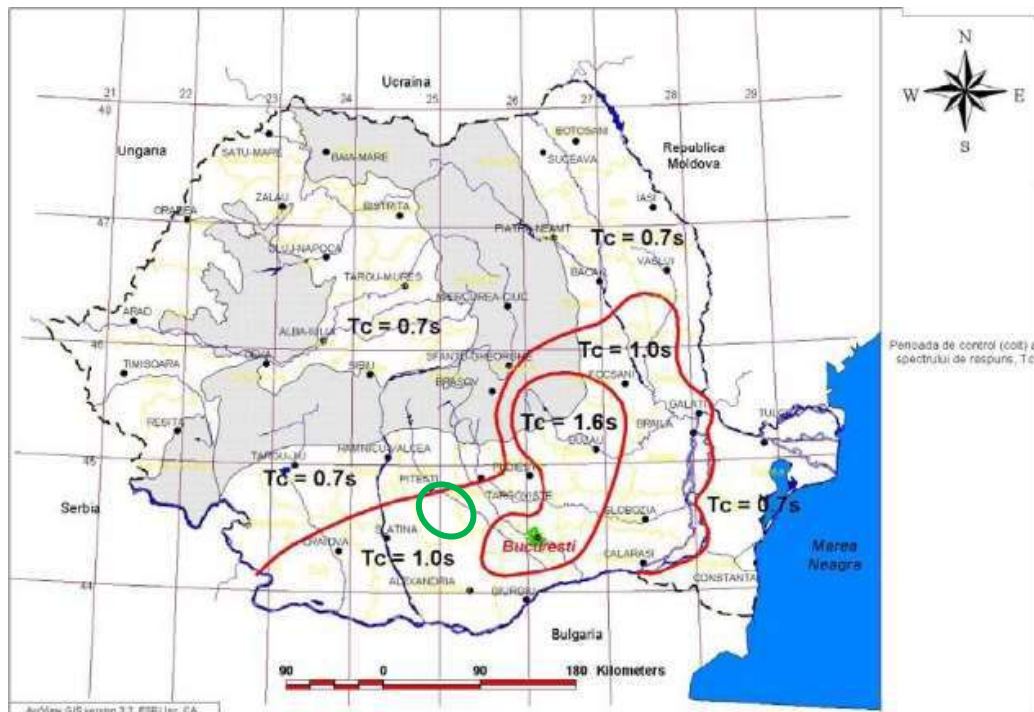


Figura 4 – perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

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 situației în zona cu intensitate seismică de gradul 8.

Riscuri antropice

In zona studiata nu exista riscuri antropice

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

2.4 Circulația

Targoviste, municipiu reședința a județului Dambovița, este situat la convergența a trei DN-uri :

- DN 71 (Baldana, Targoviste, Sinaia)
- DN 72 (Gaiesti, Targoviste, Ploiesti)
- DN 72A (Targoviste, Campulung).

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

Circulația publică principală în zona se desfășoară pe str. Arsenalului, strada ce pornește din B-dul Mircea cel Bătrân trece prin incinta Upet și se intersectează cu str. Locotenent Stancu Ion. În momentul actual porțiunea de drum ce traversează Upet este folosită doar de către angajații acestei societăți.

Principală sursă generatoare de trafic din zona studiată este reprezentată de zona de comerț, servicii și locuințe din care face parte și terenul studiat.

Caracteristicile tramei stradale existente

În cadrul studiului de circulație s-a analizat trama stradală care este cuprinsă în zona de studiu și anume strada Arsenalului. Pe segmentul dintre bd. Mircea cel Bătrân și hotel Nova, strada Arsenalului este o stradă de categoria a III-a amenajată cu două benzi de circulație de 3,5m și trotuare de aproximativ 1,5m lățime pe ambele părți. Carosabilul este din asfalt iar trotuarele din dale din beton auto blocante. Pe segmentul dintre str. Locotenent Stănescu Ion și complex UPET S.A., strada Arsenalului este o stradă de categoria a III-a amenajată cu două benzi de circulație de 3,5-4m și trotuare de aproximativ 2m lățime amenajate doar pe o parte în zona magazinului Penny.

Principală disfuncționalitate este reprezentată de autovehiculele staționate pe carosabil și pe trotuare. Datorită acestei situații circulația auto se desfășoară pe un singur fir de circulație pe axul drumului.

Principală disfuncționalitate este reprezentată de autovehiculele staționate pe carosabil și pe trotuare. Datorită acestei situații circulația auto se desfășoară pe un singur fir de circulație pe axul drumului.

Disfuncționalități privind circulația

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat disfuncțiuni :

- strada Arsenalului are și trotuarele deteriorate și discontinue. Autovehicule staționate pe trotuar.
- strada Arsenalului este întreruptă în zona complexului UPET SA

2.5 Ocuparea terenurilor

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

Suprafața studiată în prezentul studiu, de 1691 mp, este proprietate privată a SC GEOSTAR TRANS SRL, și a fost dobândită conform contract de vânzare-cumpărare nr. 924/2019 iar SC CANTUP SRL deține contract de suprafață în vederea construirii unui imobil cu destinația aparthotel.

Terenul studiat a fost dobândit de la SC UPET SA și a făcut parte din uzina de utilaj petrolier, pe acesta fiind amplasată o construcție în suprafața de 15 mp, ce urmează a fi demolată.

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

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare

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

Compania de Apă Targoviste-Dambovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă și canalizare în zona amplasamentului studiat. Rețelele de apă sunt montate la o adâncime de 0,5 – 1,2 m iar rețelele de canalizare 1,5 – 4,0 m. Traseul exact al conductelor de apă / canalizare și al bransamentelor / racordurilor se vor identifica în teren la predarea amplasamentului, înainte de începerea lucrărilor.

Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița a avizat favorabil prezenta documentației PUZ cu respectarea următoarelor condiții de siguranță:

1. Înainte de începerea lucrărilor, este obligatoriu ca executantul lucrării să anunțe societatea noastră în vederea trimiterii unui delegat, în scopul identificării traseului exact al conductelor și bransamentelor / racordurile și pentru a stabili eventualele sondaje, necesar a fi executate în toate punctele de

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

- intersecție, acolo unde distanța dintre lucrările proiectate îngropate și conducta de apă/canală este mai mică de 1 m în plan orizontal și 0,25 m în plan vertical.
2. Fundațiile clădirilor ce urmează a fi construite trebuie să respecte condițiile impuse de SR 8591/97, să pastreze o distanță de 2,0 m față de rețele de apă sau canalizare.
 3. Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutura în apropierea conductelor de apă / canală la o distanță mai mică de 1 m, se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora și în prezența unui reprezentant al Companiei de Apă.
 4. Se vor lua măsuri de respectarea întocmai STAS 8591/1/1997, cu privire la păstrarea distanțelor minime admisibile între instalații, 0,5 m în cazul paralelismului, precum și a condițiilor de subtraversare a instalațiilor de apă/canal: conductele de apă/canală vor fi supratraversate la minim 0,2 m față de generatoarea superioară a acestora.
 5. Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD.
 6. În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile (sau nu), nou executate;
 7. Degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

Alimentarea cu energie electrică

Compania Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are în exploatare rețele de distribuție energie electrică în zona amplasamentului, pe strada Arsenalului. Obiectivul propus nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Construcțiile propuse se vor racorda subteran la postul de transformare aflat în parcare hotelului Nova. Iluminatul parcarilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizează din rețeaua existentă pe strada Arsenalului, soluția privind modul de racordare va fi stabilită de distribuitorul de gaze prin proiect special.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețea.

Sistemul de telefonie , sistemul de recepție tv, internet

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

Orange Romania Communications SA are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, în canalizație telefonică, la adâncimi cuprinse între 0,7 m și 1,3 m.

2.7 Probleme de mediu

Principala disfuncționalitate din punct de vedere al protecției mediului o reprezintă terenurile neutilizate din cadrul UPET SA, terenuri ce ridică probleme estetice, de perspectivă și nu valorifică nici pe departe potențialul zonei studiate.

2.8 Opțiuni ale populației

Zona centrală și pericentrică a Municipiului Târgoviște reprezintă un interes ridicat pentru construirea de investiții în domeniul serviciilor. Datorită creșterii economice și apariției investitorilor interesați în zona economică a Târgoviștei, spațiul studiat prezintă interes ridicat pentru construirea de unități comerciale atât prin amplasamentul favorabil din punct de vedere estetic dar și din punct de vedere al accesibilității și al importanței în oraș.

Opțiunea populației ce locuiește în zonă este favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei prin completarea ansamblului existent cu funcțiunea propusă. Punctul de vedere al proiectantului este favorabil inițiativei

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorită faptului că se completează funcțional și se conturează clar caracterul zonei.

2.9 Disfuncționalitățile amplasamentului:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Lipsește prevederi privind modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, aliniamente, distanțe între clădiri, spații verzi.	Intocmire PUZ pentru reglementarea lotului vizat și dezvoltarea coordonată și coerentă a zonei, astfel încât apartamentul să se integreze în mod armonios cu planurile de dezvoltare a orașului.
	O fostă zonă industrială poate avea o imagine negativă în ochii locuitorilor și vizitatorilor.	Construirea unui apartament într-o astfel de zonă ar putea schimba percepția publicului și ar putea contribui la revitalizarea zonei
ECONOMIE	În prezent, terenul studiat nu este exploatat economic, acesta fiind reglementat ca zonă industrială.	Un apartament ar putea atrage turiști și călători în oraș, ceea ce ar aduce venituri suplimentare pentru economia locală prin cheltuielile în hotel și în alte afaceri din zonă.
		Dezvoltarea și funcționarea apartamentului vor necesita angajarea de personal local, contribuind la creșterea ocupării forței de muncă din zonă.
CIRCULAȚII	Accesibilitate limitată: Parcela studiată nu are acces la un drum public local.	Până la realizarea străzilor propuse prin proiectul "Sistematizare zonă centrală cu realizare racord circular între B-dul I.C. Brătianu, str. Lt. Stancu Ion cu deschidere la str. Arsenalului și înființare parcare auto cu investiții conexe" accesul pe parcelă se va realiza din parcare Hotel Nova și din drumul de servitute aflat pe latura nordică a parcelei
PROBLEME DE MEDIU	Terenul studiat are un aspect neglijat, abandonat; Lipsa spațiilor verzi amenajate în zonă.	Reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de spații verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu de circulație

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Trafic generat de obiectiv de maxim 25 de vehicule pe ora reprezintă 5% din capacitatea maximă a unei sens de circulație pe str. Arsenalului.

Se recomandă unirea celor două segmente de str. Arsenalului și amenajarea unui profil transversal unitar pe tot traseul acestei străzi cu taturare de minim 1,5m lățime pe ambele părți.

Se recomandă montarea de semne pentru spaționarea interzisă pe str. Arsenalului și sancționarea celor care nu respectă această reglementare

Studiu Geotehnic

Se vor îndepărta umpluturile antropice în caz de fundare directă.

La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este cuprinsă în **UTR 7**, zona I – zona de unități industriale, depozite și transport.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spatiul în care urmează a se integra noile construcții este amplasat în zona centrală a municipiului Târgoviște într-o zonă predominant comercială și de servicii în apropierea principalelor instituții din municipiu.

Situl studiat nu are mari valențe din punct de vedere al cadrului natural dar urmărind tendințele de dezvoltare din zonă se poate vedea clar trendul de investiții în domeniul serviciilor și comerțului.

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

Parcela studiată se află în zona de protecție a monumentului „Arsenalul Armatei” (mun. Târgoviște; 1864-872) înscris la poziția 475, cod DB-I-m-B-17182.

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

3.4 Modernizarea circulației

Circulația publică principală în zona se desfășoară pe str. Arsenalului, strada ce pornește din B-dul Mircea cel Bătrân trece prin incinta Upet și se intersectează cu str. Locotenent Stancu Ion. În momentul actual porțiunea de drum ce traversează Upet este folosită doar de către angajații acestei societăți

Odată cu realizarea apartotelului porțiunea de drum din care se face accesul (în prezent drum de servitute privat) va deveni drum public și strada Arsenalului nu va mai fi întreruptă.

În dreptul parcelei studiate drumul are o lățime de aproximativ 9 m. Prin PUZ se propune amenajarea drumului cu 2 benzi de circulație a câte 3,5 m și trodour de minim 1 m pe ambele laturi.

Accesul și parcare privată:

Modernizarea circulației constă în :

- ✓ Amenajarea și modernizarea drumului de acces, spre spațiile comerciale propuse și amenajarea locurilor de parcare.
- ✓ Masa maximă admisă pe aceste drumuri nu va depăși 3,5 t pe axă (osie).
- ✓ Sistemul rutier se va realiza în conf. cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suplimentare și semirigide – indicativ PD177/2001 și va avea următoarea structură:
 - Strat de uzură din beton asfaltic Ba16 4 cm
 - Strat de legatură 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 ballast 30 cm

Accesul și parcare privată:

În prezent accesul pe parcela se realizează direct din parcela NC 83124 ce aparține aceluiași beneficiar și prin drumul de servitute cu NC 87018, drum pentru care beneficiarul are contract de servitute.

Prin PUZ se propune și un acces din viitoarea stradă ce va rezulta din proiectul "Sistematizare zonă centrală cu realizare racord circular între B-dul I.C. Brătianu, str. Lt. Stancu Ion cu deschidere la str. Arsenalului și înființare parcare auto cu investiții conexe", dar funcționarea viitorului apartotel nu va depinde de acest acces.

Dat fiind pe parcelă se propune construirea unui apartotel, împreună cu alte tipuri de funcțiuni admise conform regulamentului de urbanism, acesta va fi dotat cu parcări conform discuțiilor cu beneficiarii dar respectând și regulamentul general de urbanism.

Conform RGU trebuie asigurate 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

În planșa de "Reglementări – Mobilare Informativă" au fost desenate **28 locuri de parcare**.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- * orientarea față de construcțiile din zonă;
- * facilitatea realizării accesului rutier din drumurile vecine amplasamentului;
- * forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat - forma triunghiulară, cu dimensiuni mici și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcela este prezentată în **Planșa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de servicii, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările ambientale aferente, spații destinate pre colectării și depozitării a deșeurilor, spații verzi de protecție și ambientale.

Funcțiunea dominantă propusă :

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

Pe amplasament se propune edificarea unei clădiri cu regim de înălțime parter + 7 etaje + 8 retras și va avea destinația de clădire apartotel de 3 stele, astfel:

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

- la **parter** – zona de acces, o zonă de așteptare, recepție, scara de acces la etaje și liftul.
- la **etajele 1 - 7** – apartamente care se vor închiria în regim hotelier clasificat la 3 stele, într-un număr de 28 unitati;
- la **etajul 8 retras** – 2 apartamente. TOTAL 30 apartamente.

S teren (amenajabil+edificabil) = 1691 mp ; regim maxim de inaltime P+8.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE	S = 1691 mp
-------------------------------------	--------------------

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde ambientală și de protecție, platforme gospodărești, utilități), să fie dimensionate și distribuite conform normelor minime prevăzute în Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele în interiorul căreia pot fi amplasate construcții în condițiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propuși.

Amplasarea construcțiilor

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri astfel:

- la distanța de 2,00 m față de limita posterioară a parcelei (NC 87018);
- la distanța de 3,00 m față de limita laterală a parcelei cu nr cadastral 83124 (Hotel Nova);
- la distanța de 3,50 m față de drumul de servitute (NC 84400);

Distanța parcelei față de locuințele învecinate: - vest = 23 m,

- sud = 325 m,

- nord = 110 m (bloc de locuințe),

- est = 230 m.

Regimul de aliniere

Construcția propusă se va alinia la limita posterioară cu hotelul existent și cu cel aflat în construcție.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim este P+8.

Indici și indicatori urbanistici existenți pe parcela:		
Procentul de ocupare a terenului	POT = SC / ST x 100	POT existent = - %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST	CUT existent = -

BILANT EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA	1691,00	100,00
DIN CARE:		
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	1691,00	100,00%

Indici și indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii propuși prin studiu:		
Procentul de ocupare a terenului	POT = SC / ST x 100	POT max propus = 30 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST	CUT max propus = 2,7
Nivelul mediu	CUT / POT	RH max = P+8
Înălțimea maximă		Hmax = 33,00 m

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	1691,00	100
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	1691,00	100,00%

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	1691,00	100,00%
DIN CARE:		
APARTHOTEL PROPUS (P+7+8 RETRAS)	389,20	23,02%
PLATFORMA DEPOZITARE DESEURI	3,00	0,18%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	660,00	39,03%
SPATII VERZI	638,8	37,78%

Categoriile de intervenție / etapizare

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 și rezervarea terenurilor pentru principalele echipamente;
- Realizarea drumurilor de acces, a platformelor și a parcărilor;
- Realizarea construcției apartotel.
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Construcțiile propuse se vor racorda subteran la postul de transformare aflat în parcare hotelului Nova. Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

b) ALIMENTAREA CU APA

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

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Clădirea se va brânșa la sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Târgoviște de pe str. Arsenalului. Apele pluviale de pe platformele carosabile din incintă va fi direcționată prin conducte subterane către rețeaua de canalizare existentă.

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

Pentru asigurarea serviciilor telefonice și a Internet-ului beneficiarul va încheia un contract de furnizare cu unul dintre deținătorii de rețele prezent în localitate.

e) ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizează din rețeaua existentă pe strada Arsenalului, soluția privind modul de racordare va fi stabilită de distribuitorul de gaze prin proiect special.

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

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

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

de deseuri;

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

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 .
- 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, prin PUZ nu se propune retragerea aliniamentului față de domeniul public.

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

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

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

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Intocmit,

Arh. Dumitru Barbu