Nr. proiect **26424/29.07.2020**

Faza: P.U.Z.

Titlu: **„PUZ SISTEMATIZARE ZONA CENTRALĂ CU REALIZARE RACORD CIRCULAR ÎNTRE B-DUL I.C. BRATIANU, STR. LOCOTENENT STANCU ION, CU DESCHIDERE LA STR. ARSENALULUI ȘI ÎNFIINȚARE PARCARE AUTO CU INVESTIȚIILE CONEXE – SERVICII DE PROIECTARE PUZ ȘI SF”**

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar: **PRIMARIA MUN. TÂRGOVIȘTE**

Proiectant: **SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect: **Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian**

Exemplar: **1**

Cuprins

I. Date generale

1. Date de recunoaștere a documentației;
2. Scopul lucrării;
3. Surse documentare.

II. Stadiul actual al dezvoltării

1. Evoluția zonei;
2. Încadrarea în localitate;
3. Elemente ale cadrului natural;
4. Circulația;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echiparea edilitară;
7. Probleme de mediu;
8. Opțiuni ale populației.

III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale PUG;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulației;
5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, descrierea constructivă și tehnică;
6. Dezvoltarea echipării edilitare;
7. Protecția mediului;
8. Obiective de utilitate publică.

IV. Concluzii, măsuri în continuare

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaştere a documentației

- Denumirea obiectivului: „PUZ Sistematizare zona centrală cu realizare racord circular între B-dul I.C. Bratianu, Str. Locotenent Stancu Ion, cu deschidere la Str. Arsenalului și înființare Parcare auto cu investițiile conexe – Servicii de proiectare PUZ și SF", Primăria Târgoviște;
- Beneficiar: Primăria Mun. Târgoviște;
- Amplasament: Mun. Târgoviște, Zona Upet – Conf. CU: NC 3463/1/2/1, CF 72904, NC 3460, CF 70961, NC 346/3/1/3, CF 84384, NC 6466, CF 84430, NC 8995, CF 76259, NC 72887, NC 72898, CF 72898, NC 78774, CF 78774, NC 83554, CF 83554, NC 83910, CF 83910, NC 84237, CF 84237, NC 84246, CF 84246, NC 84399, NC 84400, CF 84400;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 08.2021.

2. Obiectul PUZ -Scopul lucrării

Solicitări ale temei – program:

Obiectul investitiei îl constituie terenul aferent mai multor societăți comerciale avand relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile: Bulevardul I.C. Bratianu, Societățile Comerciale Supeco și LIDL pe de o parte, strada Locotenent Stancu Ion și Societățile comerciale Penny Market, Kaufland pe de alta parte.

După consacrarea acestei zone ca un imens spațiu al unităților comerciale, odată cu înființarea centrelor comerciale a atras în mod inevitabil și valori mari de trafic, atât ale persoanelor cât și ale vehiculelor, astfel străzile Locotenent Stancu Ion sau Bulevardul I.C.Bratianu prezintă un trafic intens, în special în orele de vârf.

Planul Urbanistic Zonal și Studiul de fezabilitate care urmează a fi elaborat va stabilii:

Lucrări de drum:

- Supralărgirile și supraînălțările drumului în curbe vor fi analizate și verificate, în cazul în care se constată că vor fi necorespunzatoare, vor fi aduse la valorile necesare avandu-se în vedere limitarea profilului transversal de către proprietățile adiacente;
- Crearea unei noi artere de circulație care să unească Bulevardul I.C.Bratianu cu Locotenent Stancu Ion, dar și o conexiune cu strada Arsenalului și crearea unei parcări supra/subterane, poate fi o soluție viabilă, oferind tuturor cetățenilor aceesul la o parcare publică, de mari dimensiuni, în funcție de varianta finală a studiilor de specialitate, investiție ce va da posibilitatea utilizatorilor, ajunsi în centrul orașului, să aibă acces cât mai facil atât în zona cornercială cât și în zona instituțiilor publice de larg interes.
- Frezarea suprafeței drumurilor, acolo unde este cazul;
- Realizarea unei structuri rutiere noi, alcatuită din două straturi din mixturi asfaltice:
    - Strat de binder de 6 cm grosime și strat de uzură din beton asfaltic de 4 cm grosime;
- Înainte de turnarea stratului de asfalt se vor aduce la cota toate capacele căminelor, grătarele gurilor de scurgere, aierisitorile conductelor de gaz, etc;

Lucrări la trotuare (dacă este cazul):

- Se vor executa trotuare în conformitate cu normativele în vigoare aferente categoriei de importanță a drumului și în funcție de lucrările deja existente. La trotuare, trecerile de pietoni vor fi amenajate astfel încat să poată fi utilizate de către persoanele cu handicap, în conformitate cu Normativul indicative NP 051-2012, aprobat prin Ordinul nr. 189/2013.

Preluare ape pluviale și menajere

- Apele pluviale și menajere vor fi preluale de către canalizarea pluvială subterană proiectată, care are în componență canalul colector, gurile de scurgere, căminele colectoare cu racorduri la gurile de scurgere.

Lucrări de canalizație:

- Se va avea în vedere crearea unei rețele de canalizație care să poată fi exploatată comercial cu respectarea principiilor accesului egal, transparenței și nediscriminării utilizatorilor de servicii de furnizare a rețelelor prin asigurarea unui sistem "open" de servicii; Canalizația se va dimensiona ținând seama de numărul de cabluri aeriene existente pe fiecare stradă sau sector de stradă analizat, de rețelele de distribuție, de interconectarea rețelei municipale cu celelalte zone, cât și de prognoza necesității de dezvoltare.

Marcaje rutiere:

- Pe sectorul de drum reabilitat se va studia reglementarea circulației prin indicatoare și marcaje rutiere. Modul de realizare a marcajelor rutiere va fi conform cu traseul drumului, cu elementele geometrice ale acestuia, asiguararea vizibilității.
- În conformitate cu prevederile legii nr. 10/1995.
- Nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare. Vor fi respectate documentația tehnico-economică ce va fi întocmită și prevederile avizelor deținătorilor de utilități.
- Stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului: necesitatea executării de lucrări de modernizare și reabilitare pentru străzile nominalizate are în vedere starea precară a acestora, ceea ce le face improprii desfășurării circulației în condiții de siguranță. Se dorește scăderea gradului de poluare a aerului, solului și apelor, precum și creșterea calității vieții locuitorilor.

Parcări

- Crearea unei parcari supra/subterane, poate fi o soluție viabilă, oferind tuturor cetățenilor accesul într-o parcare publică, de mari dimensiuni, pentru un regim maxim de înălțime de S+P+3E se pot acomoda un număr de aprox. 1190 parcări.

Documentația de urbanism va analiza următoarele:

- Regimul de aliniere a fondului construit;
- Retragerile față de aliniament;
- Documentațiile de urbanism aprobate în zonă sau adiacent zonei studiate și relaționarea cu zona de studiu;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată;
- Relația zonei cu zonele de locuit existente precum și cu zonele cu alte destinații existente.

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior:

- PUG al Municipiului Târgoviște și Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL nr. 9/1998 și prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018;

De asemenea, s-au făcut deplasări pentru culegerea de date din teren, iar la baza planșelor întocmite a stat ridicarea topografică a terenului cuprinzând imobilul și echiparea tehnico-edilitară existentă.

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

A. Probleme urbanistice și de amenajare a teritoriului
1. Legea 50/ 1991
2. Legea 350/ 2001
3. Ordin nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului
4. Ord. 233/ 2016 privind Normele de aplicare a Legii 350/ 2001
5. Codul Civil al României (art. 576-609 despre servituți)

B. Problematică specifică
1. O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
2. Legea nr.24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor.

C. Probleme privind calitatea construcțiilor
1. Legea 10/ 1995
2. H.G.R. 925/ 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a expertizei lucrărilor și a construcțiilor
3. H.G.R. nr. 766/ 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții: Regulament privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor

D. Probleme de protecția mediului
1. O.U.G. 195/ 1995 privind protecția mediului, completată și modificată
2. H.G. 1076/ 2004 – evaluare de mediu pentru planuri și programe

E. Probleme de igienă, sănătate, protecția populației și protecția muncii
1. Legea nr. 106/ 1996 privind protecția civilă

F. Probleme P.S.I.
1. H.G. nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind prevenirea și stingerea incendiilor
2. O.M.I. nr. 775/ 1998 prentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
3. O.M.I. nr. 84/ 2001 prentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc

G. Acte normative, regelementări tehnice
1. Regulament privind activitatea de metrologie în construcții
2. Regulament privind conducerea și asigurarea calității în construcții
3. Regulament privind certificarea de conformitate a calității produselor folosite

în construcții. Normative, Ghiduri, Metodologii
4. Normativ NP 051 – 2001 pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la cerințele persoanelor cu handicap
5. Normativ privind proiectarea clădirilor civile din puct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, indicativ NP 068/ 2003

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite anterior PUZ:
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic

II. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

1. Evoluția zonei

Zona de studiu a prezentului PUZ stabilită pe planul topografic elaborat concomitent este situată în partea centrală a municipiului Târgoviște, în intravilanul acestuia și aparține parțial unor proprietari privați, urmând ca acesta să fie obiectul unei proceduri de expropiere.

Prin documentația de urbanism P.U.G. a municipiului Târgoviște, aprobata prin HCL nr. 9/1998 și prelungita conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, destinația terenului este de unități industriale de depozitare și transport.

Funcțiunea preponderentă a zonei este de unități industriale de depozitare și transport și de instituții și servicii publice de interes general (construcții comerciale).

La sud și est de terenul ce a generat PUZ se află construcții industriale UPET, producători de instalații și echipamente pentru foraj.

Această parte a municipiulu este o zonă în continuă dezvoltare, având un puternic caracter industrial și comercial.

Terenul ce a generat PUZ (de aproximativ 21851 m^2) se află pe o zonă de teren ocupat în mare măsură de construcții cu caracter industrial.

SCURT ISTORIC UZINELE UPET

Perioada regimului comunist a insemnat in primul rand transformarea orasului Targoviste intr-un puternic centru industrial. Dezvoltarea lenta din anii 1950-1960 a fost urmata de un deceniu de numeroase investitii, ce vizau constituirea unei ample platforme industriale, in concordanta cu obiectivele Partidului Comunist Roman de industrializare masiva a tarii. Noile intreprinderi vor absorbi populatia din diverse zone ale tarii, triplând numărul locuitorilor orașului și forțând extinderea acestuia, prin construirea de noi cartiere și facilități pentru aceștia.

Încă de la sedinta Comitetului Judetean al Partidului Comunist din 15 august 1945, se adoptase lozica „Să ne îndreptam atenția către industrie!" Începuturile acestui amplu proces de industrializare sunt însa modeste. La momentul proclămarii Republicii Populare Române, existau în Târgoviste Atelierele CFR (fostul Arsenal al Armatei), trei rafinării de petrol, cinci fabrici de sifoane,

două fabrici de mezeluri, două de teracotă, o fabrică de oxigen, o fabrică de spirt, una de săpun, o sticlărie, o turnătorie și 8 mori de făină. Principalele întreprinderi vor fi naționalizate prin Legea din 11 iunie 1948. Cea mai importantă unitate economică rămâne fostul Arsenal, botezat din 8 August 1945 Atelierele CFR Gheorghe Gheorghiu Dej" și transformat succesiv în uzina de Mașini (1949), apoi în Uzina de Utilaj Petrolier (UPET) – nume sub care este cunoscut și în prezent. Aici vor fi inaugurate și cursurile unei „universități muncitorești" (din 1960), pe lângî procedeele destinate uzului industrial, muncitorii-cursanți studiind în câteva ore și fizica, matematica și limba română.

UZINA DE UTILAJ PETROLIER (UPET) La 8 august 1945, Arsenalul Armatei se reprofilează în Atelierele CFR „Gheorghe gheorghiu Dej" (8 aug 1945 – 1 mar 1949), devenind întreprindere constructoare de mașini și utilaje, producând piese de schimb pentru locomotive, vagoane și utilaje pentru întretinerea căilor ferate (uzina de mașini UMT). In anii 1949-1950 se trece la productia de agregate pentru fabricile de ciment, sonde mecanice, geamblacuri, pompe de noroi, utilaje pentru industria de petrol, lanturi Rotary, armaturi speciale de otel, instalatii de foraj seismic si de interventie, automacarale, remorci cu capacitate ridicata de transport (pana la 120 tone), transformandu-se intr-o uzina moderna de utilaj petrolier (UPET), aflata intr-o importanta zona petroliera.

Uzina s-a extins continuu cu importante capacitati de productie si a fost dotata cu masini de inalt randament, realizate in buna parte de specialisti si muncitori targovisteni. In anul 1951, Uzina de Utilaj Petrolier Tragoviste a inceput, pentru prima oara in tara noastra, fabricarea racorduriloe speciale pentru prajini de foraj si a lanturilor Rotary. In 1953 macheaza fabricarea primelor tipuri de armaturi industriale din otel, pentru industria petroliera si mai tarziu pentru industria chimica. In anul 1959 este reutilata si inzestrata cu masini si instalatii la nivelul tehnicii moderne, strunguri paralele, strunguri Karusell. Se individualizeaza actionarea masinilor, inlocuindu-se transmisiile prin motoare electrice, se instaleaza masini de frezat si danturat, strunguri de filetat conic Cry-Dan.

In anul 1960, se construieste o noua turnatorie cu o capacitate de 22.000 tone pe an (otel lichid), ceea ce a facut ca productia de otel in 1968 sa creasca de opt ori fata de 1995. Intre anii 1964 – 1965 se adaugga noi capacitati de productie; forja de precizie pentru racorduri speciale, fabrica de oxigen, centrala termica, pentru ca un an mai tarziu , parcul de masini si utilaje sa fie reinnoit cu masini de inalta tehinicitate: strunguri cu comanda program, masini complexe de prelucrat armaturi, masini de alezat. Incapand cu anii 1965 – 1966, uzina a devenit singura producatoare din tara de sonde geologice S.G. 650 si S.G. 300, instalatii de interventie I.C. 5, autotrolii pentru masuratori speciale la sonde de 7000 metri adancime, automacarale de 5 tone, agregate de irigat prin aspersiune, instalatii de forat puturi de apa FA 12, noi tipuri de armaturi industriale din otel si altele. Dezvoltata si modernizata prin intrarea in functiune a noi si moderne capacitati de productie: de 20.000 t pe an utilaj petrolier in 1867, de 15.000 t pe an armaturi industriale si 5300 t pe an utilaj petrolier in 1970, de 3700 t pe an utilaj petrolier in 1972, de 1000 t pe an piese turnate din otel in 1977, uzina a devenit unul din pivotii de baza ai productiei constructiei de masini si ai economiei nationale. De la unicul produs fabricat, racorduri, gama sortimentelor s-a extins continuu cu noi produse de inalta tehnicitate: armaturi industriale, instalatii de forja, sonde de titei si gaze, instalatii de interventie, instalatii de forja pentru puturi de apa, instalatii de forat straturi dure. In perioada 1969 – 1971 sunt alocate inca 212 milioane lei pentru dezvoltarea fabricatiei de armaturi industriale, producandu-se in final 15.000 tone annual, fata de 9.000 tone in anul 1969 pentru dezvoltarea turnatoriei de otel si construirea unei noi forje si a unei sectii moderne de tratament termic. Totodata va fi diversificata si sporita productia de utilaj petrolier (instalatii de forja,

geamblacuri, macarale etc.), de la 3.500 tone in anul 1969, la 8700 tone in anul 1971. Cu prilejul implinirii a 100 de ani de la infiintarea Uzinei de Utilaj Petrolier Targoviste, in anul 1973, Nicolae Ceausescu a participat la dezvelirea placii jubiliare. UPET, in anul 1974, detinea 30% din exportul productiei industriale a judetului. Printre produsele de export se numarau instalatiile F.A. 12 (puturi de apa apreciate pentru performante). Diversificarea si modernizarea produselor au determinat consacrarea a unei importante game de utilaje si instalatii realizate si prin folosirea inteligentei creative proprii, autoutilarea ocupa un loc de frunte in preocuparile specialistilor de la UPET (strunguri care executau simultan mai multe operatii, cuptoare electrice cu bolta rabatabila). In cincinalul 1970 – 1975, la UPET s-au fabricat 23 de produse noi exportate in 25 de tari expuse cu prilejul participarii la targurile internationale de la Leipzig, Zagreb, Brno, Damasc, Izmir, Budapesta. In 1967 judetul Dambovita prin aceasta unitate economica, se situa pe locul II in tara la productia de utilaj petrolier. Productia de utilaj tehnologic pentru industria petrolului a cunoscut cresteri insemnate in perioada 1975 – 1980, in special la instalatiile pentru interventii si la instalatiile de foraj (de cinci ori). Pentru bunele lor performante, produsele cu marca ``Upet`` s-au eportat pe toate meridianele globului: URSS, Polonia, Turcia, Cehoslovacia, Republica Arabia Unita, Iran, R.D. Vietnam, Iugoslavia, Ungaria, Spania, Cuba, etc. Ele au fost expuse la numeroase targuri si expozitii internationale. Dupa 1990, UPET si-a micsorat productia pana la desfiintare. (G.T./ C.V.)

2. Încadrarea în localitate

Locația propusă pentru implementare este: Mun. Târgoviște, Zona Upet – NC 3463/1/2/1, CF 72904, NC 3460, CF 70961, NC 346/3/1/3, CF 84384, NC 6466, CF 84430, NC 8995, CF 76259, NC 72887, NC 72898, CF 72898, NC 78774, CF 78774, NC 83554, CF 83554, NC 83910, CF 83910, NC 84237, CF 84237, NC 84246, CF 84246, NC 84399, NC 84400, CF 84400 – Cf. C.U.

Terenul este situat în intravilanul localității (conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018) și aparține unor proprietari privați, urmând ca acesta să fie obiectul unei proceduri de expropiere.

Terenul studiat prin PUZ se află în intravilanul Mun. Târgoviște, în partea centrală a municipiului, având o suprafață de totală de 12,7 ha.
Terenul se învecinează cu societăți comerciale (Supeco, Lidl, Penny Market, Kaufland), accesuri existente și/sau căi de acces posible (B-dul. I.C. Brătianu, Str. Locotenent Stancu Ion).

Este cuprins între:

- **La vest**
  - terenuri domeniu privat, locuințe individuale;
  - domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Arsenalului, n.c. 83910.
- **La nord**
  - teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Geostar Trans SRL n.c. 84399;
  - teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Matrix Dynamics SA, n.c. 70942 – Arsenalul Armatei (monument istoric – DB-II-a-B-17182);

- teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Rewe Projecten Twicklung România SRL, n.c. 80529 – magazin Pepco.

- **La est**
  - domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Locotenent Stancu Ion, n.c. 83554;
  - teren domeniu privat, construcții proprietate privată a Kaufland România SCS, n.c. 84237, n.c. 70113 - magazin și parcare Kaufland;
  - teren domeniu privat, construcții proprietate privată, magazin Brico-Depot, n.c. 72080;
  - teren domeniu privat, construcții proprietate privată, Centru Comercial, n.c. 84490;
  - teren domeniu privat, liber de construcții, n.c. 84244;
  - teren domeniu privat, liber de construcții, Societatea UPET.

- **La sud**
  - domeniu public al Mun. Târgoviște – Bd. I.C. Bratianu;
  - teren domeniu privat, construcții proprietate privată, Lukoil, n.c. 78572;
  - teren domeniu privat, construcții proprietate privată, n.c. 70964;

Încadrare în Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018

3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Din punct de vedere morfologic orasul Târgoviste este amplasat pe Câmpia înalta a Târgovistei, subunitate situata in partea de nord a Câmpiei Române. În general câmpia are aspect plan cu o mica panta generala de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud.

Din punct de vedere geomorfologic zona studiata se dezvolta pe terasa inferioara de pe partea dreapta a râului Ialomita. Hidrografic zona studiata apartine bazinului Ialomita.

Râul Ialomita prezinta un curs de la nord vest catre sud est, amenajat partial cu praguri de fund, mici baraje si canale de derivatie.

Din punct de vedere hidrogeologic in zona cercetata s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adâncimea de cca. 15.00 m. (de la cota terenului actual).

Clima

Municipiul Târgoviste beneficiaza de un climat placut determinat de asezarea geografica si de relief, cu ierni blânde si veri cu temperaturi moderate.

Temperatura medie multianuala la Targoviste calculata intre 1976 - 2006 este de 9.8ºC dar suporta variatii insemnate de la un an la altul. Temperatura maxima absoluta a fost de 39.1ºC la data de 5 iulie 2000, iar minima absoluta de -25.8ºC s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004.

Cantitatea medie de precipitatii intr-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mica cantitate cazuta intr-un an, in anul 2000.

Adâncimea maxima de inghet este h = 0,90 – 1.00 m (STAS 6054/87).

4. Circulația

Circulația principală se desfășoară de la nord la sud pe strada Locotenent Stancu Ion, cu profil de 10m lățime, fie pe Str. Maior Ion Alexandrescu, cu un profil de 10m, iar de la est la vest pe Bd. I.C. Brătianu, ce are un profil de 22.6m.

Accesul în zona studiată se face fie prin nord-vest și nord-est, pe str. Arsenalului, fie prin sud, pe drum de servitute n.c. 76938.

Accesul la parcarea publică nou propusă se va face direct din strada nou propusă ce va lega str. Arsenalului cu b-dul I.C. Brătianu.

5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Folosința actuală a terenului este de teren curți construcții, în intravilan.

Terenurile ce au generat PUZ conform NC 4335/2; IE 80529; IE 76259; NC 4335/3; IE 84237; IE 84401; IE 84400; NC 3460; IE 71003; IE 84246; NC 3463/1/4; NC 3463/1/3; NC 3463/1/2/1; NC 6464; NC 6468; NC 6466; IE 76938; IE 72887; IE 72898; IE 78774; IE 83554, aparține parțial mai multor proprietăți private, dar și domeniului public al municipiului.

Conform **P.U.G. și R.L.U. Mun. Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cu OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018,** terenurile ce au generat PUZ aparțin zonei I – zonă de unități industriale, depozite și transport.

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U., art. 8.7.6, pentru orice lucrare de construcții, pe întreaga suprafață a UTR 7 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ.

Încadrare în UTR 7 cf. Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018

Conform **Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018**, imobilul se află în zonele funcționale:

- is – Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general: în exclusivitate/preponderent
- i – Zonă de unități industriale de depozitare și transport
- c – Construcții comerciale
- ps – Construcții pentru prestări servicii
- pp – Perdele de protecție, alte zone verzi
- p – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Pe lângă funcțiunea predominantă de industrie și depozitare a zonei studiate, în vecinătatea de est, nord și sud există numeroase spații comerciale și servicii (Kaufland, Penny Market, Supeco, Lidl). La vest de zona studiată, pe strada Maior Ion Alexandrescu, se află lotizări pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1+M, iar pe strada George Enescu se află Centrul Internațional de conferințe.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Țesutul construit din zona studiată este compus din construcții de tip hale industriale sau construcții de tip hypermarket, întinse pe suprafețe mari de teren, realizate din prefabricate de metal și/sau beton.

Incinta UPET prezintă hale industriale cu o vechime considerabilă, neîntreținute, ce au o prezență estetică scăzută în cadrul peisajului urban.

Cladirile hypermagazinelor construite în ultimii ani bordează la est și la sud incinta UPET, atenuând din imaginea destructurată a vechilor zone industriale.

Astfel zona s-a conturat ca un imens spațiu al centrelor comerciale de mari dimensiuni, generatoare de trafic auto de diverse dimensiuni.

SITUATIE EXISTENTA A CORPULUI DIN ANSAMPLUL DE CLADIRI UPET, CARE FACE OBIECTIVUL PREZENTULUI PROIECT

Începand cu anul 1984 și până în prezent, UPET SA a executat și livrat, aproximativ 650 instalații de foraj și intervenție, în peste 45 tări ale lumii, inclusiv Brazilia, Bulgaria, China, Ecuador, Franta, Kazahstan, Libia, India, Irak, Oman, Polonia, Rusia, Ucraina, Venezuela.

Unul dintre obiectivele firmei este de a se concentra pe construirea pe termen lung de relații reciproc avantajoase cu clienții lor, oferindu-le o gamă largă de echipamente și utilaje, soluții complexe, eficiente și cele mai recente tehnologii pentru lucrările de foraj și extracție petrol.

In prezent hala la care facem referire (vezi plan anexa 1), cladire ce face parte din ansamblul de hale UPET, in primul rand se prezinta intr-un grad foarte avansat de deteriorare, nu reprezinta o valoare arhitectonica si, de asemenea nu se regaseste ca fiind incadrata pe lista monumentelor istorice.

In urma discutiilor avute cu proprietarul UPET, reiese ca proprietarul intentioneaza sa isi restranga activitatea si sa isi mute mare parte din activitate intr-o alta locatie mult mai moderna, orientata intr-o zona industriala in dezvoltare (aici se observa tendinta din ultimul deceniu si orientarea producatorilor catre parcurile industriale) sau zona aflata la periferia orasului, aproape de o artera principala si ferita de traficul intens din interiorul orasului.

Plan anexa 1

In concluzie, pe langa stadiul de degradare avansat in care se afla cladirea in prezent, la care se adauga aspecte ce tin de necesitatea relocarii, evolutia tehnologiei, de diferentele majore intre era tehnologiei si era industrializarii, de noile necesitati, legislatie in vigoare si norme europene ce se doresc a fi respectate rezulta faptul ca o incercare de consolidare si modernizare a cladirii ar fi destul de costisitoare si complexa, astfel incat mai avantajos ar fi renuntarea la aceasta cladire.

Riscuri naturale:
În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Disfuncționalități:

Domenii	Disfuncționalități
Circulații	Zone pietonale nevalorificate Lipsa unei legaturi intre str. Arsenalului, str. Locotenent Stancu Ion si Bd-ul. I.C. Bratianu
Fond construit	Conform PUG terenurile ce au generat PUZ apartin zonei I - Zona de unitati industriale, depozite si transport Terenurile studiate prin PUZ se afla in intravilan Terenul pe limita de vest se invecineaza cu locuinte individuale, iar pe limitele de sud si est cu servicii
Protecția mediului	Terenurile ce au generat PUZ sunt terenuri pe care sunt construite hale industriale, lucru ce le confera o imagine de teren viran Spatiile verzi publice din zona rezidentiala sunt ingrijite de locuitori

6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, gaze naturale, electricitate și telefonizare.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică.

Evacuarea apelor uzate și pluviale se va face printr-un branșament la rețeaua publică de canalizare menajeră.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă.

Deșeurile menajere se vor precolecta în europubele pe o platformă special amenajată după care vor fi colectate de firma de salubritate a municipiului.

7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului.

Ca și probleme privind protecția mediului în zona analizată am identificat: lipsa amenajărilor spațiilor verzi publice, discontinuitatea unor aliniamente de arbori, cât și neîngrijirea corespunzătoare a spațiului verde existent. Deșeurile menajere se vor precolectate în europubele pe o platformă special amenajată pe fiecare lot după care vor fi colectate de firma de salubritate a orașului.

8. Opțiuni ale populației

Reglementarea funcțională a terenului studiat va crea la nivelul unității teritoriale de referință un impact economic și social pozitiv prin dezvoltarea de noi circulații și locuri de parcare.

Investiția este oportună întrucât:

- va contribui la o mai bună valorificare a potențialului natural prin creare de spații verzi și plantate;
- va suplimenta locurile de parcare din zona studiată (aproximativ 1190 locuri noi)
- prin propagarea efectelor pozitive ale proiectului (echipare cu utilități și modernizare de drumuri astfaltate) se vor genera noi surse de finanțare pentru dezvoltarea altor proiecte de investiție din imediata vecinătate.
- atragerea de noi investitor pe funcțiunile nou propuse va contribui la creșterea încasărilor din taxe și impozite la bugetul local.
- Investiția are ca scop dezvoltarea serviciilor de bază pentru populația din Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, prin asigurarea unor condiții optime de transport, contribuind la creșterea gradului de civilizație, la înfrumusețarea orașului și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Astfel, obiectivul PUZ are în vedere decongestionarea zonei, atât din punct de vedere al traficului, cât și prin identificarea unor noi amplasamente pentru realizarea unor parcări publice.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru realizarea prezentului PUZ a fost realizată o ridicare topografică actualizată cu viză OCPI ce va fi anexat documentației.

Pentru a evidenția stabilitatea terenului cu stratificația sa, s-a realizat un studiu geotehnic.

Concluziile studiului geotehnic:

Din punct de vedere morfologic terenul cercetat apartine terasei inferioare de pe partea dreapta a râului Ialomita cu un relief plan si stabil.

Din punct de vedere geologic, in zona apar depozite aluvionare cu vârsta Pleistocen superior acoperite cu depozite proluviale reprezentate prin prafuri argiloase, plastic vârtoase si depozite antropice.

Succesiunea generala a depozitelor intâlnita in lucrarile geotehnice executate a fost descrisa la capitolul 3, punctul d – „Stratificatia pusa in evidenta”, reprezentata pe 4 (patru) profile ale forajelor (plansele 4 si 5) si impreuna cu rezultatele analizelor de laborator pe plansele 6 -10.

Nivelul hidrostatic nu a fost intâlnit in forajele executate acesta situandu-se la adâncimi de cca 15.00 m.

Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel moderat.

Concluziile studiului de trafic:

13.1 Concluzii rezultate din analiza modelării numerice a traficului rutier:

Din analizele efectuate, atât cu ajutorul software-ului, cât și cu vizitele în teren s-a constatat că vor fi schimbări semnificative în bine a modului de desfășurare a traficului rutier în zonă prin realizarea investiției. Valorile nivelelor de utilizarea a capacității de circulație în zonele intersecțiilor sunt anexate documentației. Valorile nivelelor de utilizarea a capacității de circulație în zonele intersecțiilor studiate se vor îmbunătății odată cu modernizarea arterelor confom P.U.Z.

Odată cu finalizarea obiectivului „SISTEMATIZARE ZONĂ CENTRALĂ, CU REALIZAREA RACORD CIRCULAR ÎNTRE BULEVARDUL I.C. BRĂTIANU, STRADA LOCOTENENT STACU ION, CU DESCHIDERE LA STRADA ARSENALULUI ȘI ÎNFIINȚARE PARCARE AUTO CU INVESTIȚIILE CONEXE”, se preconizează decongestionarea traficului (vehicule etalon) cu un procent de aprox. 10% pentru intersecțiile:

a) Intersecția tip Sens Giratoriu, Bd. I.C. Brătianu x Str. Locotenent Stancu Ion;

b) Intersecția tip Sens Giratoriu, Bd. I.C. Brătianu x Str. Bd. Regele Carol 1;

c) Intersecția tip Sens Giratoriu, Bd. Colonel Dumitru Băltărețu x Str. Cetății x Str. Poet Grigore Alexandru x Bd. Mircea cel Bătrân;

d) Intersecția semaforizată Bd. Mircea cel Bătrân x Bd. Independenței.

Pe de altă parte intersecțiile, Intersecția semaforizată Bd. I.C. Brătianu x Acces Lidl, Intersecția Bd. Mircea cel Bătrân x Str. Arsenalului și Intersecția Bd. Independenței – Str. Arsenalului vor suporta împreună un surplus de trafic de aproximativ 500 de vehicule etalon, adăugat natural odată cu modernizarea tramei stradale propuse.

13.2 Semaforizarea și semnalizare rutiere

Din analizele efectuate, dirijarea circulației în zona propusă pentru accesul rutier se realizează prin marcaje, indicatoare de circulație și semafoare. Lipsa indicatoarelor de oprire interzisă sau parcarea interzisă duc la parcarea vehiculelor pe trotuare și partea carosabilă pe Str. Locotenent Stancu Ion și Str. Arsenalului.

Intersectiile studiate semaforizate sunt:

a) Intersecția semaforizată Bd. I.C. Brătianu x Acces Lidl;

c) Intersecția semaforizată Bd. Mircea cel Bătrân x Bd. Independenței.

13.3 Transport public

Transportul public nu va fi afectat de realizarea investiției, dar va contribui la accesibilitatea acesteia prin prelungirea traseelor de transport public urban și pe noua arteră creată.

13.4 Transport cu bicicleta

În cadrul sondajelor de trafic au fost recenzate biciclete care circulă în zona studiată. Au fost indentificate amenajări speciale pentru facilitatea deplasărilor cu bicicleta, deși extinderea și modernizarea acestor tipuri de lucrări ar putea fi necesare ținând cont de caracterul urban al zonei.

13.5 Siguranța rutieră

Verificările pe teren au relevat faptul că semnalizarea rutieră în zonă este nu este deficitară, iar aceasta realizându-se în special prin intersecții tip giratoriu și intersecții semaforizare. Marcajele și

indicatoarele sunt în stare tehnică preponderent bună. La data de întocmire a studiului în zona intersecțiilor nu au avut loc lucrări de infrastructură rutieră și nu s-a observat ca în orele de vârf circulația rutieră în zona studiată să fie asistată de agenți de poliție.

2. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potenţialului natural prin:

- amenajarea cu plantaţii a spaţiilor libere de construcţii de pe terenul studiat.
- Amenajarea plantațiilor de aliniament pe strada nou propusă

3. Modernizarea circulației

Căile de comunicaţie

Se urmărește crearea unei noi artere de circulație care să unească Bd-ul I.C. Brătianu cu Str. Locotenent Stancu Ion, dar care să asigure o conexiune și cu Str. Arsenalului.

Se urmărește crearea unei parcări publice supra/subterane, de mari dimensiuni, pentru un regim de înălțime de S+P+3E se pot acomoda un număr de aprox. 1236 locuri de parcare, astfel;

- Locuri de parcare propuse în clădire: 1226
- Locuri de parcare propuse în exterior pe sol: 10

Organizarea ciculaţiei în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă, preluând prevederile PUG.

Circulația, atât în incintă, cât și legăturile exterioare acesteia se vor asigura prin grija investitorului.

Terenul studiat prin PUZ este deservit de următoarele străzi:

- Arsenalului pe limita de nord-vest și nord-est;
- I.C. Brătianu pe limita de sud

Pentru decongestionarea traficului în zonă, se va propune o stradă ce va lega Bd-ul I.C. Brătianu cu Str. Locotenent Stancu Ion și Str. Arsenalului ce va avea un profil propus de 10m: carosabil de 7m lățime cu o bandă pe sens și trotuare de 1,5m lățime de o parte și cealaltă. Profilul străzii propuse urmărește conturul unei circulații interioare existente, ce deservește societatea UPET și nu implică demolări ale construcțiilor existente.

Accesuri

Accesul pietonal și carosabil se va face din străzile existente:

- Str Arsenalului pe limita de nord-vest și nord-est;
- Bd I.C. Brătianu pe limita de sud

Profiluri transversale caracteristice

S-au preluat și menținut profilele transversale existente și propuse prin documentației de urbanism PUG aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cu OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018. Astfel, bd. I. C. Brătianu, aflată la limita de sud a terenului studiat va avea un profil de 10.40m carosabil cu câte două benzi pe sens, spațiu verde de 2.20m și pietonal de 3.90m lățime pe o parte și cealaltă a carosabilului, iar str. Arsenalului, aflată la limita de nord va avea un profil de 7m carosabil cu o banda pe sens și pietonal de 2.0m pe o parte și 2.0m spații verzi și 2.0m pe partea cealaltă.

Profil transversal str. Arsenalului

Profil transversal b-dul.I. C. Brătianu

Parcaje şi garaje

Locurile de parcare pentru investiția propusă se limitează la staționarea autovehiculelor locuitorilor Municipiului Târgoviște care utilizează zonele comerciale și zonele instituțiilor publice de larg interes din zona centrală a orașului.

Astfel prin PUZ se propune realizarea unei Parcări publice de mari dimensiuni ce va oferi cetățenilor un număr de aprox. **1236 locuri**.

4. Zonificare funcţională - reglementări

Conform **Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018**, imobilul se află în zonele funcționale:

- is – Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general: în exclusivitate/preponderent
- i – Zonă de unități industriale de depozitare și transport
- c – Construcții comerciale
- ps – Construcții pentru prestări servicii
- pp – Perdele de protecție, alte zone verzi
- p – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Prezentul plan urbanistic zonal pentru terenul ce a generat PUZ (NC 4335/2; IE 80529; IE 76259; NC 4335/3; IE 84237; IE 84401; IE 84400; NC 3460; IE 71003; IE 84246; NC 3463/1/4; NC 3463/1/3; NC 3463/1/2/1; NC 6464; NC 6468; NC 6466; IE 76938; IE 72887; IE 72898; IE 78774; IE 83554) va reorganiza funcțional situația existentă în P.U.G. astfel:

- Se vor trasa circulații carosabile și pietonale conectate la rețeaua existentă
- Se va crea o parcare publică cu 1000-3000 locuri de parcare cf. *Temei de proiectare*.

Zonă spaţii verzi

Această zonă este compusă din spațiile verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră (aliniamente de arbori și fâși plantate).

Se va avea în vedere amenajarea cu spații verzi a unui procent de minim 25% din suprafața de teren pentru zonele industriale și cele de comerț și instituții publice de interes general.

Pentru parcarea nou propusă se vor amenaja spații verzi cel puțin 10% din suprafața terenului.

Totodată se propune amplasarea unei zone de vegetație înaltă către strada Arsenalului, așa cum reiese și din planșa de reglementări.

Operațiuni propuse în zonă

Beneficiarul dorește elaborarea unei soluții de organizare urbanistică care urmărește realizarea unei circulații noi carosabile care va lega Bd-ul I.C. Brătianu cu Str. Locotenent Stancu Ion și Str. Arsenalului și crearea unei parcări publice de aprox. 1190 locuri.

Pentru elaborarea PUZ se va respecta procedura de informare și consultare a publicului, conform ordinului nr. 2701/ 2010.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

ZONIFICARE / INDICATORI	Existent cf PUG, PUZ-uri aprobate		PROPUS prin PUZ	
	ha	%	ha	%
I – Unitati industriale de depozitare si transport	8,97	70,62	6,75	53,15
S – Comert si servicii de interes general	3,16	24,90	3,02	23,78
Pp – perdele de protectie, alte zone verzi	0,18	1,41	0,58	4,57
Cc – Cai de comunicatie:	0,39	3,07	1,20	9,45
• carosabile	0,29	2,28	0,87	6,85
• pietonale	0,10	0,79	0,33	2,60
P – Parcare publica	–	–	1,15	9,05
• POT – I	prin PUZ		max 70%	
• POT – S	35% prin PUZ SUPECO 28% prin PUZ LIDL		max 50%	
• POT – Pp	prin PUZ		max 10%	
• POT – Cc	–		max 10%	
• POT – P	–		max 70%	
• CUT – I	prin PUZ		max 1,4	
• CUT – S	0,47 prin PUZ SUPECO 0,28 prin PUZ LIDL		max 1,5	
• CUT – Pp	prin PUZ		max 0,1	
• CUT – Cc	–		max 0,1	
• CUT – P	–		max 2,8	
• Rh – I	prin PUZ		max P+1	
• Rh – S	P+2 prin PUZ SUPECO P prin PUZ LIDL		max P+2	
• Rh – Pp	prin PUZ		max P	
• Rh – Cc	–		max P	
• Rh – P	–		max S+P+3	
TOTAL zona studiata	12,70	100	12,70	100

Inidicatorii din tabel sunt indicatori urbanistici ce exprimă valorile maxime până la care se poate construi.

Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Târgoviște.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) are o suprafață de aprox. 2,2 ha – teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – conf. NC 4335/2; IE 80529; IE 76259; NC 4335/3; IE 84237; IE 84401; IE 84400; NC 3460; IE 71003; IE 84246; NC 3463/1/4; NC 3463/1/3; NC 3463/1/2/1; NC 6464; NC 6468; NC 6466; IE 76938; IE 72887; 72898; 78774 și o suprafață de aprox. 1099mp teren domeniu public - conf. CF 83554.

Regim economic

Folosința actuală a terenului este de teren curți construcții în intravilan.

Regim tehnic parcare propusă:

INIDICI URBANISTICI	EXISTENT pe teren	PROPUS prin PUZ	PROPUS PRIN MOBILARE
POT max	cf. PUG 70%	70%	54,17%
Suprataţa de teren	13559 m^2	13559 m^2	13559 m^2
Suprafaţa construită	7470 m^2	Max 9491,3 m^2	7345 m^2
CUT max	cf. PUG 1,4	2,8	2,17
Rh max	cf. PUG P+1E	S+P+3E	S+P+3E

5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru a crea condiţii optime de funcționare a investiției şi a asigura utilităţile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă în funcţie de context şi posibilităţi, acestea se propun a fi rezolvate, în principiu, în cea mai mare parte prin racordarea la reţelele majore existente, folosind în măsura posibilităţilor trasee subterane, iar în lipsa acestora prin soluții proprii.

Soluțiile de asigurare a utilităților pentru noii consumatori se vor stabili în baza unor proiecte ulterioare de specialitate ce vor fi aprobate de operatorii rețelelor de utilități din zonă.

Alimentarea cu apă

Parcarea ce se va executa pe terenul studiat urmează a fi racordată la rețelele de alimentare cu apă propusă pe noua stradă propusă prin PUZ (care la rândul său se va racorda la rețeaua existentă).

Pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară iar realizarea lucrărilor se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare.

Racordarea individuală a fiecarei construcții se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

Așadar, alimentarea cu apă rece pentru consumul menajer se va realiza din rețeaua stradală existentă prin intermediul unui cămin de branșament prevăzut cu apometru.

Apa caldă menajeră se va prepara prin intermediul unui boiler bivalent de 400 litri, amplasat în camera centralei termice. Coloanele și distribușia țevilor de apă caldă oentru consum menajer se vor executa din țeavă din polipropilenă reticulară compozit cu diametre cuprinse între 20-40mm.

Se va proiecta și un traseu pentru apa caldă recirculată care va începe din camera boilerului până la dușurile de la camere. Traseul va fi realizat integral doar din țeavă de PPR 20m.

Pentru producerea apei calde se pot prevedea și panouri solare.

Principiul de funcționare al instalației se va baza pe captarea radiațiilor solare de pe un colector care se va încălzi și va dirija căldura produsă către un boiler. Pe durata producerii de energie nu se va utiliza combustibil, prin urmare nu se vor produce emisii de CO_2 în atmosferă.

Canalizare

Parcarea ce se va executa pe terenul studiat urmează a fi racordată la rețelele de canalizare propusă pe noua stradă propusă prin PUZ (care la rândul său se va racorda la rețeaua existentă).

Racordurile vor fi din PVC de scurgere, cu etanșare pe garnituri, cu pantă de minim 2%, condusă către căminul de racord la canalizarea stradală existentă.

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere interioare se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru realizarea racordului la canalizarea menajeră se va realiza ulterior un proiect de specialitate.

Proiectarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua de canalizare a apelor uzate se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" care stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare, din care menţionăm:

*Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;

*Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm şi totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către sistemul de canalizare suprateran de drenare existent în această zonă. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Așadar, apele uzate menajere preluate de la obiectele sanitare și sifoanele de pardoseală vor fi evacuate gravitațional, prin conducte de polipropilenă ignifugate, Dn 110mm la rețeaua exterioară de canalizare.

Pe rețeaua de canalizare exterioară vor fi proiectate cămine de vizitare care vor colecta apele uzate menajere precum și ape pluviale, care sunt deversate gravitațional.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu e cazul.

Alimentarea cu energie termică

Nu e cazul.

Telecomunicații

Parcarea ce se va executa pe terenul studiat urmează a fi racordată la rețeaua de telecomunicații propusă pe noua stradă propusă prin PUZ (care la rândul său se va racorda la rețeaua existentă). Se va prefera fibra optică, având în vedere faptul că aceasta oferă suportul suficient de performant pentru toate tipurile de semnal (TV, telefonie, date), precum și datorită atenuărilor de semnal foarte mici ale acesteia.

Clădirile propuse se pot racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea branșamentului de telefonie, internet și televiziune de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane şi fibră optică existente se vor crea culoare de protecţie de 3 m (stânga, dreapta).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea reţelelor subterane şi aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

Salubritate

Depozitarea deşeurilor menajere se va face individual pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice în pubele tip. Datorita faptului că destinația construcției propuse este de parcare publică, rezultă că deșeurile produse vor fi exclusiv menajere. În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate se prevăd Europubele.

Așadar, se va amenaja o platformă pentru stocarea gunoiului menajer ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor. Platforma se va racorda la rețeaua de apă și canalizare și se va împrejmui cu panouri din plasă bordurată, cu poartă inclusă.

6. Protecția mediului

Planul urbanistic zonal propune organizarea funcţională a zonelor în vederea creări cadrului şi confortului urban necesar.

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețelele de alimentare cu apă propusă pe noua stradă propusă prin PUZ (care la rândul său se va racorda la rețeaua existentă).
- În zonă va exista sistem de canalizare ce va prelua atât apele menajere cât și pluviale.
- Apele pluviale de pe aleile de acces vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Protecția aerului

- Se va îmbunătăți calitatea aerului prin spații plantate

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Din amplasarea pe teren și materialele de construcție și finisaje utilizate se vor asigura limitele admisibile din STAS 10009-82.
- Pe perioada execuției nu se vor folosi utilaje și echipamente care să producă zgomot și vibrații peste limitele admise.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia cu un operator autorizat contractul de ridicare periodică a deșeurilor.
- Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.
- Platforma parcărilor și platformele vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Se vor menține și întreține în mod corespunzător spațiile verzi publice și private prevăzute în proiect.
- Se propun plantaţii înalte şi medii cu rol de protecţie și decorative
- Nivelul estimat al zgomotului ambiental se consideră că se încadrează în prevederile normelor în vigoare pentru evitarea disconfortului și a altor efecte nocive asupra populației.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- Din activitatea desfăşurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deşeuri:

- deşeuri menajere - se precolectează în pubele tip euro, fiind evacuate periodic de o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul.

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului, etc.

Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploatării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vioare.

7. Obiective de utilitate publică

Prevederi ale PUG-ului în vigoare:

Prevederi ale Plan Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018

Conform P.U.G. imobilul se află în UTR 7 ce cuprinde zonele funcționale:

- is – Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general: în exclusivitate/preponderent
- i – Zonă de unități industriale de depozitare și transport
- c – Construcții comerciale
- ps – Construcții pentru prestări servicii
- pp – Perdele de protecție, alte zone verzi
- p – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Prevederi ale altor documentații de urbanism aprobate în zonă:

Prevederile PUG pentru părți ale UTR 7 și incluse în zona de studiu ale prezentului PUZ, au fost modificate de următoarele documentații de urbanism, cf planșa de situație existentă anexată:

- PUD „Centru comercial interex" aprobat cu HCL 211/ 31.05.2005
  - Schimbarea de destinație din zonă industrială, cf. PUG, în zonă de dotări servicii
- PUZ „Construire hale comerciale" aprobat cu HCL 109/ 25.04.2016
  - POT = 35%, CUT = 0,47 și RH = P-P+2
- PUZ „Construire magazin LIDL" aprobat cu HCL 395/ 16.12.2013
  - Schimbarea de destinație din zonă industrială, cf. PUG, în zonă de dotări servicii
- PUZ „Construire corp C2 (spațiu comercial)" (LIDL) aprobat cu HLC 173/ 27.06.2014
  - POT = 28%, CUT = 0,2 și RH = P

Operațiuni propuse prin prezentul PUZ

- Planul urbanistic zonal nu va schimba funcțiunea de unități industriale, depozite și transport reprezentată de incinta UPET, ci o va detalia, fiind necesară elaborarea unei documentații PUZ așa cum se cere prin PUG.
- Prezentul PUZ va prelua reglementările documentațiilor de urbanism deja aprobate în zona centrelor comerciale SUPECO și LIDL și le va detalia acolo unde este cazul. Urmărind crearea unui caracter unitar al zonelor comerciale prin noi indicatori urbanistici (POT propus = 50%, CUT propus = 1,5, Rh propus = P-P+2)
- Pe traseul străzilor nou propuse se va institui o zonă de circulații rutiere și pietonale publice ce va completa rețeaua de străzi a municipiului.
- Prin tema de proiectare se propune înființarea prin PUZ a unei zone de parcare publică de mari dimensiuni legată la noua rețea stradală propusă. (POT max = 70%, CUT max= 2,8, Rh max = S+P+3E).

Beneficiarul dorește elaborarea unei soluții de organizare urbanistică care urmărește realizarea unei circulații noi carosabile care va lega Bd-ul I.C. Brătianu cu Str. Locotenent Stancu Ion și Str. Arsenalului și crearea unei parcări publice de 1000-3000 locuri (conf. Temei de proiectare).

Costurile ce vor cădea în sarcina beneficiarului constau în extinderea și racordarea la utilitățile existente în zonă și modernizarea acceselor și aleilor pietonale pentru investiția propusă.

Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare se vor face în funcție de proiectele special realizate de către investitor și aprobate conform legislației în vigoare.

Obiective de utilitate publică

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES
Cai de comunicatie	
• Realizare strada de legatura intre B–dul. I.C. Bratianu, Str. Locotenent Stancu Ion cu deschidere la Str. Arsenalului • Infiiintare sens giratoriu • Modernizare intersectii: – B–dul. I.C. Bratianu cu strada nou propusa – Str. Arsenalului cu Str. Locotenent Stancu Ion	• LOCAL • LOCAL • LOCAL
Functiuni	
• Infiintare parcare publica auto multietajata	• LOCAL
Infrastructura edilitara	
• Extindere utilitati pe strada nou creata	• LOCAL

Circulația terenurilor

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (zona ce a generat P.U.Z.) are o suprafață de aprox. 2,2 ha – teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – conf. NC 4335/2; IE 80529; IE 76259; NC 4335/3; IE 84237; IE 84401; IE 84400; NC 3460; IE 71003; IE 84246; NC 3463/1/4; NC 3463/1/3; NC 3463/1/2/1; NC 6464; NC 6468; NC 6466; IE 76938; IE 72887; 72898; 78774 și o suprafață de aprox. 1099m^2 domeniu public - conf. CF 83554 (Str. Loc. Stancu Ion).

Suprafața totală ce se intenționează a fi trecută în domeniul public prin exproprieri pentru a acomoda investițiile propunse, este de 20901m^2.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementarea funcțională a terenului studiat va crea la nivelul unității teritoriale de referință un impact economic și social pozitiv prin modernizarea și reabilitarea străzilor existente, crearea de noi artere de circulație și a unei parcări publice.

Investiția este oportună întrucât:

- desfășurarea circulației se va face în condiții de siguranță
- urmărește decongestionarea traficului pe arterele B-dul I.C. Brătianu și str. Locotenent Stancu Ion
- urmărește completarea traseului străzii Arsenalului, legătură est-vest
- se urmărește scăderea gradului de poluare al aerului, solului și apelor
- se urmărește creșterea calității vieții locuitorilor
- va contribui la dezvoltarea zonelor comerciale și de servicii, a țesutului urban, prin restructurarea zonelor destructurate;

Prin propagarea efectelor pozitive ale proiectului (echipare cu utilități și realizare de străzi astfaltate) se vor genera noi surse de finanțare pentru dezvoltarea altor proiecte de investiție din imediata vecinătate.

Planul urbanistic zonal are în vedere organizarea armonioasă a zonelor funcţionale în teritoriul studiat, cât şi asigurarea compatibilităţii acestora cu zonele funcţionale din vecinătăţi.

Planul urbanistic zonal cuprinde şi Regulamentul Local de Urbanism care explică şi detaliază sub formă de prescripţii Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condiţiile materializării propunerilor.

Desfăşurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiective din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal după ce va fi avizat de toţi factorii interesaţi va fi aprobat de către Consiliul Județean Dâmbovița.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administraţia locală şi diverşi solicitanţi pentru autorizaţia de construire.

întocmit,
master urb. peis. Păscol Mihail Cristian