

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



Beneficiar:

PRIMARIA MUN. TÂRGOVIȘTE

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 318 600 316
Fax: +40 358 710 612
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

1

MEMORIU GENERAL



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

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 recunoaștere 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 stabili:

Lucrări de drum:

- Supralărgirile și supraînălțările drumului în curbe vor fi analizate și verificate, în cazul în care se constată că vor fi necorespunzătoare, 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 parări supra/subterane, poate fi o soluție viabilă, oferind tuturor cetățenilor accesul 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 comercială 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 încât să poată fi utilizate de către persoanele cu handicap, în conformitate cu Normativul indicativ NP 051-2012, aprobat prin Ordinul nr. 189/2013.

Preluare ape pluviale și menajere

- Apele pluviale și menajere vor fi preluate 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 rețelilor 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, asigurarea 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 improprie 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 parcuri 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 și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

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 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor
3. O.M.I. nr. 84/ 2001 pentru aprobarea Metodologiei privind elaborarea scenariilor de siguranță la foc

G. Acte normative, reglementări 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 punct 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 expropriere.

Prin documentația de urbanism P.U.G. a municipiului Târgoviște, aprobată prin HCL nr. 9/1998 și prelungită 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 municipiului este o zonă în continuă dezvoltare, având un puternic caracter industrial și comercial.

Terenul ce a generat PUZ (de aproximativ 21851 m²) se află pe o zonă de teren ocupat în mare măsură de construcții cu caracter industrial.

SCURT ISTORIC UZINELE UPET

Perioada regimului comunist a însemnat în primul rând transformarea orașului Târgoviște într-un puternic centru industrial. Dezvoltarea lentă din anii 1950-1960 a fost urmată de un deceniu de numeroase investiții, ce vizau constituirea unei ample platforme industriale, în concordanță cu obiectivele Partidului Comunist Român de industrializare masivă a țării. Noile întreprinderi vor absorbi populația din diverse zone ale țării, triplând numărul locuitorilor orașului și forțând extinderea acestuia, prin construirea de noi cartiere și facilități pentru aceștia.

Încă de la sedința Comitetului Județean al Partidului Comunist din 15 august 1945, se adoptase lozica „Să ne îndreptăm atenția către industrie!” Începuturile acestui amplu proces de industrializare sunt însă modeste. La momentul proclamării 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 lângă 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 întreținerea căilor ferate (uzina de mașini UMT). În anii 1949-1950 se trece la producția de agregate pentru fabricile de ciment, sonde mecanice, geamblacuri, pompe de noroi, utilaje pentru industria de petrol, lanturi Rotary, armaturi speciale de oțel, instalații de foraj seismic și de intervenție, automacarale, remorci cu capacitate ridicată de transport (până la 120 tone), transformându-se într-o uzina modernă de utilaj petrolier (UPET), aflată într-o importantă zonă petroliera.

Uzina s-a extins continuu cu importante capacități de producție și a fost dotată cu mașini de înalt randament, realizate în bună parte de specialiști și muncitori târgovistenți. În anul 1951, Uzina de Utilaj Petrolier Târgoviste a început, pentru prima oară în țara noastră, fabricarea racordurilor speciale pentru prajini de foraj și a lanturilor Rotary. În 1953 începe fabricarea primelor tipuri de armaturi industriale din oțel, pentru industria petroliera și mai târziu pentru industria chimică. În anul 1959 este reutilată și înzestrată cu mașini și instalații la nivelul tehnicii moderne, strunguri paralele, strunguri Karusel. Se individualizează acționarea mașinilor, înlocuindu-se transmisiile prin motoare electrice, se instalează mașini de frezat și danturat, strunguri de filetat conic Cry-Dan.

În anul 1960, se construiește o nouă turnătorie cu o capacitate de 22.000 tone pe an (oțel lichid), ceea ce a făcut ca producția de oțel în 1968 să crească de opt ori față de 1955. Între anii 1964 – 1965 se adaugă noi capacități de producție; forja de precizie pentru racorduri speciale, fabrica de oxigen, centrala termică, pentru ca un an mai târziu, parcul de mașini și utilaje să fie reînnoit cu mașini de înaltă tehnicitate: strunguri cu comandă program, mașini complexe de prelucrat armaturi, mașini de alezat. Încăpând cu anii 1965 – 1966, uzina a devenit singura producătoare din țară de sonde geologice S.G. 650 și S.G. 300, instalații de intervenție I.C. 5, autotrolii pentru masuratori speciale la sonde de 7000 metri adâncime, automacarale de 5 tone, agregate de irigație prin aspersiune, instalații de forat puturi de apă FA 12, noi tipuri de armaturi industriale din oțel și altele. Dezvoltată și modernizată prin intrarea în funcțiune a noi și moderne capacități de producție: de 20.000 t pe an utilaj petrolier în 1967, de 15.000 t pe an armaturi industriale și 5300 t pe an utilaj petrolier în 1970, de 3700 t pe an utilaj petrolier în 1972, de 1000 t pe an piese turnate din oțel în 1977, uzina a devenit unul din pilonii de bază ai producției construcției de mașini și ai economiei naționale. De la unicul produs fabricat, racorduri, gama sortimentelor s-a extins continuu cu noi produse de înaltă tehnicitate: armaturi industriale, instalații de foraj, sonde de titei și gaze, instalații de intervenție, instalații de foraj pentru puturi de apă, instalații de forat straturi dure. În 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, geamlacuri, 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 Dambovită 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 micorat 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 expropriere.

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 posibile (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**

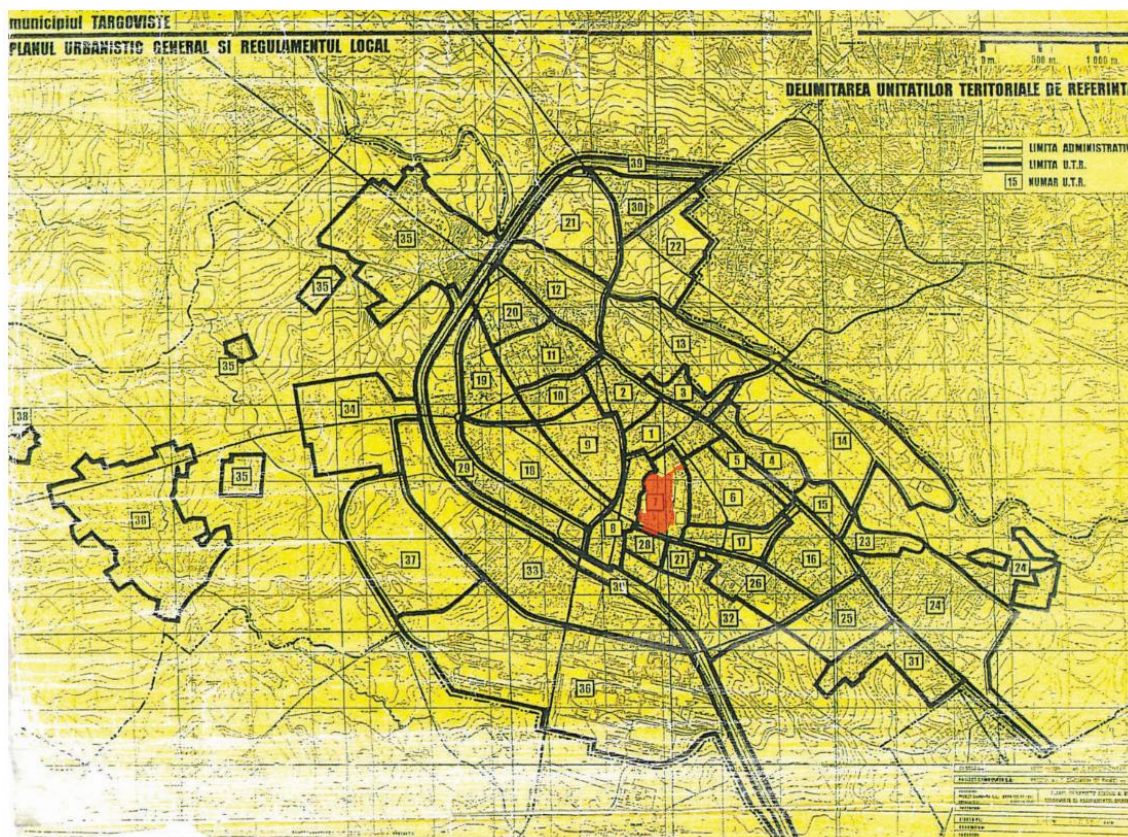
- teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Geostar Trans SRL n.c. 84399;
- teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Matrix Dynamics SA, n.c. 70942 – Arsenalul Armatei (monument istoric – DB-II-a-B-17182);
- teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Rewe 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 orașul Târgoviste este amplasat pe Câmpia înalta a Târgovistei, subunitate situată în partea de nord a Câmpiei Române. În general câmpia are aspect plan cu o mică pantă generală de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud.

Din punct de vedere geomorfologic zona studiată se dezvoltă pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița. Hidrografic zona studiată aparține bazinului Ialomița.

Râul Ialomița prezintă un curs de la nord vest către sud est, amenajat parțial cu praguri de fund, mici baraje și canale de derivație.

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

Clima

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

Temperatura medie multianuala la Targoviste calculata intre 1976 - 2006 este de 9.8°C dar suporta variatii insemnate de la un an la altul. Temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absoluta de -25.8°C 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. Major 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 parcare 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 proprietari 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 ANSAMBLUL 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 țări ale lumii, inclusiv Brazilia, Bulgaria, China, Ecuador, Franta, Kazahstan, Libia, India, Irak, Oman, Polonia, Rusia, Ucraina, Venezuela.

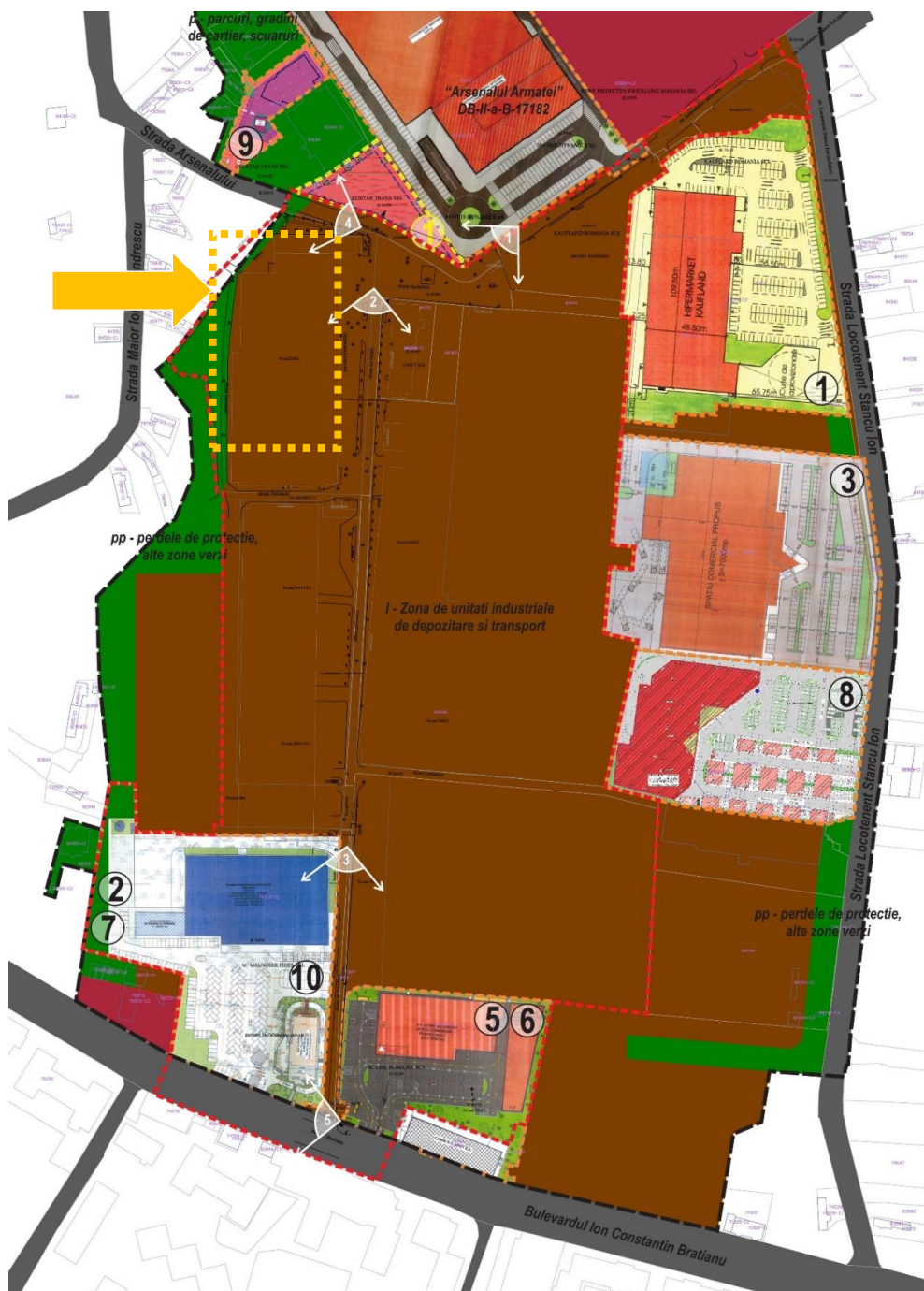
Unul dintre obiectivele firmei este de a se concentra pe construirea pe termen lung de relații reciproc avantajoase cu clienții lor, oferindu-le o gamă largă de echipamente și utilaje, soluții complexe, eficiente și cele mai recente tehnologii pentru lucrările de foraj și extracție petrol.

În prezent hala la care facem referire (vezi plan anexa 1), clădire ce face parte din ansamblul de hale UPET, în primul rând se prezintă într-un grad foarte avansat de deteriorare, nu reprezintă 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

În concluzie, pe lângă stadiul de degradare avansat în care se află clădirea în prezent, la care se adaugă aspecte ce țin de necesitatea relocării, evoluția tehnologiei, de diferențele majore între era tehnologiei și era industrializării, de noile necesități, legislație în vigoare și norme europene ce se doresc a fi respectate rezultă faptul că o încercare de consolidare și modernizare a clădirii ar fi destul de costisitoare și complexă, astfel încât mai avantajos ar fi renunțarea la această clădire.

Riscuri naturale:

În zona studiată nu există fenomene de risc natural.

Disfuncționalități:

Domenii	Disfuncționalități
Circulații	Zone pietonale nevalorificate Lipsa unei legături între str. Arsenalului, str. Locotenent Stancu Ion și Bd-ul. I.C. Brătianu
Fond construit	Conform PUG terenurile ce au generat PUZ aparțin zonei I - Zona de unități industriale, depozite și transport Terenurile studiate prin PUZ se află în intravilan Terenul pe limita de vest se învecinează cu locuințe individuale, iar pe limitele de sud și est cu servicii
Protecția mediului	Terenurile ce au generat PUZ sunt terenuri pe care sunt construite hale industriale, lucru ce le conferă o imagine de teren viran Spațiile verzi publice din zona rezidențială sunt îngrijite 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 bransament 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 pre colecta 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 pre colectate 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 asfaltate) se vor genera noi surse de finanțare pentru dezvoltarea altor proiecte de investiție din imediata vecinătate.
- atragerea de noi investitori 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 parcuri 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 aparține terasei inferioare de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil.

Din punct de vedere geologic, în zona apar depozite aluvionare cu vârstă Pleistocen superior acoperite cu depozite proluviale reprezentate prin prafuri argiloase, plastic vâtoase și depozite antropice.

Sucesiunea generală a depozitelor întâlnită în lucrările geotehnice executate a fost descrisă la capitolul 3, punctul d – „Stratificatia pusă în evidență”, reprezentată pe 4 (patru) profile ale forajelor (planșele 4 și 5) și împreună cu rezultatele analizelor de laborator pe planșele 6 -10.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în forajele executate acesta situându-se la adâncimi de cca 15.00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări 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 utilizare a capacității de circulație în zonele intersecțiilor sunt anexate documentației. Valorile nivelelor de utilizare a capacității de circulație în zonele intersecțiilor studiate se vor îmbunătăți odată cu modernizarea arterelor conform 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 parcare interzisă duc la parcare a vehiculelor pe trotuare și partea carosabilă pe Str. Locotenent Stancu Ion și Str. Arsenalului.

Intersecțiile 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 acestuia prin prelungirea traseelor de transport public urban și pe noua arteră creată.

13.4 Transport cu bicicleta

În cadrul sondajelor de trafic au fost recensate biciclete care circulă în zona studiată. Au fost identificate amenajări speciale pentru facilitarea 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 semaforizate. 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 potențialului natural prin:

- amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții de pe terenul studiat.
- Amenajarea plantațiilor de aliniament pe strada nou propusă

3. Modernizarea circulației

Căile de comunicație

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 parări 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 circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și 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.

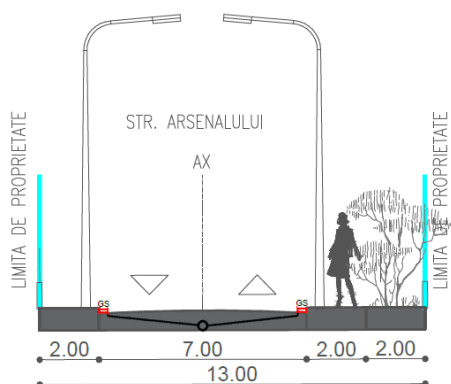
Accesuri

Accesul pietonal și carosabil se va face din străzile existente:

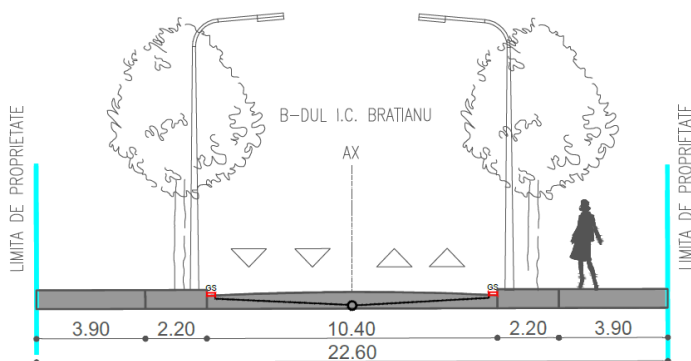
- Str Arsenalului pe limita de nord-vest și nord-est;
- Bd I.C. Brătianu pe limita de sud

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 și 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 funcțională - 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 spații 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		PROPOS 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 35% prin PUZ SUPECO 28% prin PUZ LIDL prin PUZ		max 70%	
• POT - S			max 50%	
• POT - Pp			max 10%	
• POT - Cc			max 10%	
• POT - P	-		max 70%	
• CUT - I	prin PUZ 0,47 prin PUZ SUPECO 0,28 prin PUZ LIDL prin PUZ		max 1,4	
• CUT - S			max 1,5	
• CUT - Pp			max 0,1	
• CUT - Cc			max 0,1	
• CUT - P	-		max 2,8	
• Rh - I	prin PUZ P+2 prin PUZ SUPECO P prin PUZ LIDL prin PUZ		max P+1	
• Rh - S			max P+2	
• Rh - Pp			max P	
• Rh - Cc			max P	
• Rh - P	-		max S+P+3	
TOTAL zona studiata	12,70	100	12,70	100

Indicatorii 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:

INDICI URBANISTICI	EXISTENT pe teren	PROPOS prin PUZ	PROPOS PRIN MOBILARE
POT max	cf. PUG 70%	70%	54,17%
Supratața de teren	13559 m ²	13559 m ²	13559 m ²
Suprafața 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 condiții optime de funcționare a investiției și a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă în funcție de context și posibilități, acestea se propun a fi rezolvate, în principiu, în cea mai mare parte prin racordarea la rețelele majore existente, folosind în măsura posibilităților 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 rețelilor 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 fiecărei construcții se va realiza prin intermediul bransamentelor 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 bransament prevăzut cu apometru.

Apa caldă menajeră se va prepara prin intermediul unui boiler bivalent de 400 litri, amplasat în camera centralei termice. Coloanele și distribuția țevilor de apă caldă pentru consum menajer se vor executa din țevă 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 țevă de PPR 20mm.

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 CO₂ 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 localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarei lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, din care menționăm:

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

*Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și 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 bransamentului 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 și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

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

Salubritate

Depozitarea deșeurilor menajere se va face individual pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice în pubele tip. Datorită 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 funcțională a zonelor în vederea creării cadrului și 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 parcarilor 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 plantații înalte și medii cu rol de protecție 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 desfășurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:
 - deșeuri menajere - se precolează 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 vigoare.

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 comunicație	
- Realizare strada de legatura între B-dul. I.C. Brătianu, Str. Locotenent Stancu Ion cu deschidere la Str. Arsenalului - Infiiintare sens giratoriu - Modernizare intersectii: - B-dul. I.C. Brătianu cu strada nou propusa - Str. Arsenalului cu Str. Locotenent Stancu Ion	- LOCAL - LOCAL - LOCAL
Funcțiuni	
Infiiintare 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. 1099m² 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 20901m².

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 parcuri 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 asfaltate) 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 funcționale în teritoriul studiat, cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.

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

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

Desfășurarea 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 toți factorii interesați va fi aprobat de către Consiliul Județean Dâmbovița.

După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,
master urb-peis Răscol Mihail Cristian