

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1.....	INTRODUCERE	1
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI		1
1.2. OBIECTUL P.U.Z.		2
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....		3
2.....	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1. EVOLUȚIA ZONEI		3
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE		3
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....		4
2.4. CIRCULAȚIA.....		6
2.5. OCUPAREA TERENURILOR		6
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....		6
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....		7
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....		7
3.....	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	7
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....		7
3.2. PREVEDERI ALE PUG.....		8
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL		8
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....		8
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....		8
3.5.1 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI		9
3.5.2 CATEGORIILE DE INTERVENȚIE		9
3.5.3 INDICI URBANISTICI.....		10
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE		10
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI		11
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		11
3.9. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE.....		11
4.....	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	11

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL – “AMPLASARE CORT”

Beneficiari:

SERBINOV VASILE ADRIAN SI SERBINOV ALIDA VIORICA IULIA, cu domiciliu în mun. Târgoviște, Str Avram Iancu, nr. 14, județul Dâmbovița si cu domiciliu în Pantelimon, Str Eforie, nr 15, județul Ilfov

Amplasament:

Str. Petru Cercel, Nr. 55, mun. Târgoviște, număr Cadastral 86649

Proiectant:

S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A

Data elaborării: **2022**

Amplasamentul obiectivului studiat față de locuințele din zonă respectă ORD 119/2014, iar distanțele față de locuințe sunt:

- La Nord - distanța față de cea mai apropiată locuință este de 340 ml
- La Sud - distanța față de cea mai apropiată locuință este de 2100 ml
- La Est - distanța față de cea mai apropiată locuință este de 720 ml
- La Vest - distanța față de cea mai apropiată locuință este de 1650 ml

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale interesate.

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

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

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

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

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

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

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;

- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pentru parcela cu numărul cadastral 86649, Str. Petru Cercel, Nr. 55, Mun. Târgoviște, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru realizarea unui cort.

Zona studiată este reprezentată de un teren arabil, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **4354 mp**, situat în Municipiul Târgoviște.

Terenul este situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, la centura municipiului Târgoviște (strada Petru Cercel), la cca. 90 m de intersecția cu B-dul. Regele Ferdinand și cca. 1200 m de intersecția cu Calea București (DN 71).

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI:

NORD: Str. Petru Cercel și Nr. cad. 86648 (lot 1) = 7,59 m; 113,32m;
EST: Nr. cad. 76567 = 152,34 m;
SUD: Drum Exploatare = 46,77 m;
VEST: Nr. cad. 77423 = 97,67 m;

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este amplasată în intravilanul municipiului Târgoviște.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr. 385 din 29.11.2006 pentru extindere teritoriu intravilan "Showroom și service auto".

1.3. Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană pentru activitățile de servicii, industrie și de depozitare având acces la șoseaua de centură a municipiului.

Datorită așezării pe o arteră principală de circulație și odată cu construirea Dambovită Mall, zonă studiată a devenit foarte atractivă pentru societățile din domeniul serviciilor.

Cortul propus se integrează foarte bine în acest peisaj urban, cortul propus reprezintă o extensie a restaurantului existent "Villa Blanca Events".

2.2. Încadrarea în localitate

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

Parcela studiată este situată în partea de Sud a municipiului Târgoviște, strada Petru Cercel, la cca. 90

m de intersecția cu B-dul. Regele Ferdinand și cca. 1200 m de de intersecția cu Calea București (DN 71).

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

2.3.Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

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

- temperatura medie anuală a aerului: 9,5°C
- temperatura maximă absolută: +40°C
- temperatura minimă absolută: – 28°C
- precipitații medii anuale : 700-800 mm;

Regimul precipitațiilor:

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de **700-800** mm. Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă; cea mai mare cantitate căzută într-un an a fost de **1266,7 mm** în anul 2005, iar cantitatea cea mai mică a fost de **354,9 mm** și s-a înregistrat în anul 2000.

Frecvența vânturilor pe perioada anului este:

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

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

Viteza de calcul a vânturilor conform. CR-1-1-4-2012 este 25,8 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar **presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,4 kPa.**

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

Riscuri naturale

Riscul seismic

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

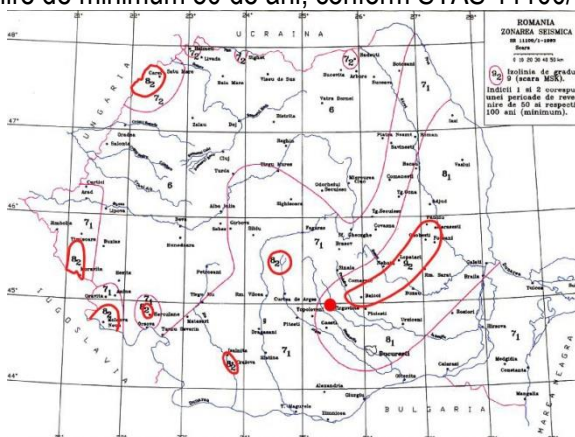
Zona corespunde unei părți din regiunea în care se produce subducția microplăcii Marea Neagră în astenosferă, proces însoțit de acumularea lentă de energie seismică și de descărcări bruște, violente, la intervale de 30-50 ani.

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

Pentru proiectarea construcțiilor în extindere, conform reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani. (fig.4)

[illegible]

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93 (fig.6).



Riscuri antropice

In zona studiata nu exista riscuri antropice

2.4.Circulația

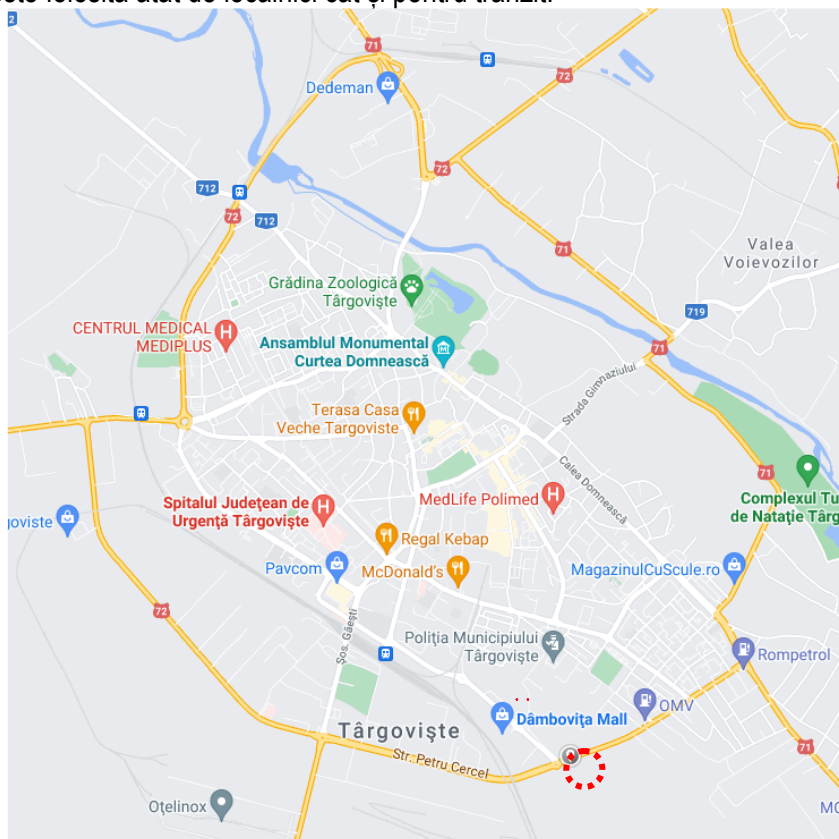
Targoviste, municipiu resedinta a judetului Dambovita, este situat la convergenta a trei DN-uri :

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

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

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Str. Petru Cercel, drum cu patru benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 3,5 m, si imbracaminte din asfalt.

Principala sursă generatoare de trafic din zona studiată este reprezentată de traficul auto de pe str. Petru Cercel. Pe această stradă circulă în mare parte un trafic de tranzit. Str. Petru Cercel este componentă a centurii municipiului și este folosită atât de localnici cat și pentru tranzit.



Principalele cai rutiere din municipiul Târgoviște și fluxurile principale de circulație

2.5.Ocuparea terenurilor

Planșa „SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului. Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 385/29.11.2006 terenul studiat este incadrat în zona pentru insitututii si servicii publice.

Terenul este in totalitate proprietate privata. Beneficiarii prezentei lucrari, si-au manifestat intentia de a realiza pe amplasamentul respectiv un cort.

Amplasamentul beneficiaza de un context antropic favorabil dezvoltării serviciilor, fiind amplasat în apropierea intersecției dintre str. Petru Cercel și B-dul. Regele Ferdinand.

2.6.Echiparea edilitară

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații - Pe strada Petru Cercel există rețea electrică de joasă tensiune.

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

2.7.Probleme de mediu

Spatiile verzi cu rol de protecție și ambiental din vecinătatea zonei studiate ocupa suprafețe relativ reduse, fiind amplasate în special pe aliniamentul stradal. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora.

2.8.Opțiuni ale populației

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

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Târgoviște, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Construirea pe amplasament a **cortului** va influența favorabil dezvoltarea economică a localității prin valorificarea superioară a terenului amplasat în zona industrială a municipiului și nu va produce disfuncționalități zonei de locuințe din punct de vedere fonetic, deoarece se afla la o distanță de 340 m de prima locuințe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu geotehnic

- zona analizată este localizată în municipiul Târgoviște, jud. Dâmbovița, pe un teren plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate;
- structura litologică a terenului este reprezentată, sub un strat de umpluturi eterogene, de argile și argile nisipoase, plastic vâtoase, în suprafață și de nisipuri argiloase cu pietriș, în adâncime;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj, aceasta fiind situată la adâncimi de 22-23 m.

Aceste condiții permit fundarea directă a obiectivelor propuse, în care riscul geotehnic este redus/moderat, încadrând terenul în categoria 1/2, conform normativului NP 074/2014. Lucrările de fundare se vor face în conformitate cu Normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și cu Normativul NP 126/2010 cu privire la fundarea pe terenuri cu fenomene de contracție-umflare reduse-moderate (presiuni de umflare $P_u = 50-100$ kPa) în zona de variație sezonieră a umidității.

Având în vedere caracterul construcției ce se proiectează se poate opta și pentru fundarea pe stratul de umplutură în următoarele condiții:

- precompactarea fundului gropii de fundație;
- sistem de fundare + platformă armată cu grosime minimă de 0,20 m;
- în acest caz se poate conta pe o presiune convențională de calcul de $P_{conv} = 100$ kPa indiferent de adâncimea de fundare.

Conform Legii 575/2001 – Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - zone de risc natural, amplasamentul analizat nu prezintă riscuri la inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere al precipitațiilor, acestea pot atinge valori 150-200 mm în 24 h, conform aceleiași legi.

La deschiderea săpăturilor pentru fundații, va fi solicitată asistența tehnică a geotehnicianului pentru identificarea terenului de fundare și rezolvarea eventualelor neconformități.

Studiu de circulație

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Trafic generat de obiectiv de maxim 75 de vehicule pe ora reprezintă 3-4% din capacitatea maximă a unui sens de circulație pe str. Petru Cercel (DN72). În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații nu

s-au identificat disfuncțiuni majore.

3.2.Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este amplasată în intravilanul municipiului Târgoviște și este situat în UTR 25.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 385/29.11.2006 terenul studiat este încadrat în zona pentru institutii și servicii publice.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Spatiul în care urmează a se integra cortul este amplasat în zona industrială a municipiului Târgoviște într-o zonă aflată în plină dezvoltare dar care nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

În apropierea parcelelor studiate nu există valori ale patrimoniului cultural construit monumente de arhitectură și situri arheologice, iar situl natural nu este supus protecției.

Necesitatea creerii de locuri de muncă pentru populația Mun. Târgoviște, disponibilitatea de terenuri favorabile realizării de investiții pledează și justifică realizarea investiției inițiate de beneficiari.

3.4.Modernizarea circulației

Circulația principală în zonă se desfășoară pe Str. Petru Cercel (DN72), strada de categoria a II-a amenajată cu patru benzi de circulație, cu lățimea benzilor de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt. Strada are în prezent amenajate trotuare pe ambele părți și canalizare pluvială.

Profilul transversal al străzii are următoarea alcătuire:

- carosabil 4x3,5m lățime
- spațiu verde de aproximativ 2m lățime pe ambele părți ale străzii
- trotuare aproximativ 3m lățime pe ambele părți ale străzii

Accesul rutier și pietonal pentru clienți se va face din strada Petru Cercel, iar după modernizarea drumului de exploatare din partea posterioară a parcelei va fi utilizat și acesta.

Accesul va fi racordat la str. Petru Cercel cu raze de racord de minim 6m.

Accesul și parcare privată:

Accesul rutier din strada Petru Cercel se va realiza prin realizarea unui acces cu relație de dreaptă și ieșire obligatorie dreaptă.

Cortul este o construcție de servicii, împreună cu alte tipuri de funcțiuni admise conform regulamentului de urbanism, întregul ansamblu va fi dotat cu parcuri conform discuțiilor cu beneficiarii dar respectând și regulamentul general de urbanism.

Conform RGU trebuie asigurat un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

Aplicând prevederile RGU pentru cortul proiectat în planșa de "Reglementări – Mobilare Informativă" au fost desenate 74 locuri de parcare.

Organizarea circulației în incintă a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mică.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de girație în incintă astfel ca și vehiculele lungi să se poată înscrie în curbele proiectate

Modernizarea circulației constă în:

- Amenajarea și modernizarea accesului pe parcelă;
- Amenajare circulație din incinta PUZ ului

3.5.Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- ❖ forma parcelei ce face obiectul PUZ.

- ❖ orientarea fata de vecinătăți si față de stradă;
- ❖ facilitatea realizării accesului autoturismelor către construcțiile propuse și către locurile de parcare;

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** si cuprinde spatii destinate zonei de institutii publice și servicii, zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajarile aferente.

Prin realizarea obiectivului denumit "AMPLASARE CORT", se dorește realizarea unui cort pentru evenimente fiind o extensie a restaurantului existent "Villa Blanca Events". Legatura dintre restaurantul existent si cortul propus se va realiza pe latura de nord-est a restaurantului, printr-un culoar de 6 m. Cortul propus va fi dependent functional de zona bucatariei si de zona grupurilor sanitare ale restaurantului "Villa Blanca Events".

SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE

S = 4354 mp

3.5.1. Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	4354,00	100,00%
DIN CARE:		
CORT EVENIMENTE PROPUȘ	633,00	14,54%
SPATIU VERDE DE PROTECTIE SI AMBIENTAL	800,00	18,37%
PLATFORMA DEPOZITARE DESEURI	9,00	0,21%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	2912,00	66,88%

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	4354	100
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	4354	100,00%

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ PENTRU PARCELA CE FACE OBIECTUL PUZ

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** si cuprinde spatii destinate zonei de institutii publice și servicii, zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajarile aferente.

Funcțiunea dominantă propusă :

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS) - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale, platforme gospodaresti, utilitati).

3.5.2. Categoriile de intervenție

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

- Realizarea cortului;
- Realizarea platformelor de acces și a parcărilor;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental;

3.5.3.Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim admisibil propus prin PUZ = **40%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim admisibil propus prin PUZ = **0,8**;

Regimul maxim de înălțime admis: **P+1**, H maxim coama = **10,00 m**;

Procent spații verzi: **10%**

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Zona beneficiază de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune pe Str. Petru Cercel, restaurantul existent este bransat la electricitate, se pastreaza racordul existent pe parcela.

Prin studiu cortul propus va fi o anexa a restaurantului si astfel se va bransa la linia electrică existentă a restaurantului, de unde vor fi alimentati cu energie electrica toti consumatorii din cort.

Iluminat exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat de exterior (proiectoare) si pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici. Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

b) ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se realizează din rețeaua existentă de pe strada Petru Cercel, retea la care este bransat restaurantul "Villa Blanca Events".

Cortul va folosi zona de bucatarie si a obiectelor sanitare ale restaurantului existent si nu va mai fi nevoie de o racordare la rețeaua de apă existentă de pe strada Petru Cercel, pastrandu-se racordul existent de pe parcela restaurantului.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Cortul propus va folosi in comun zona de bucatarie si a grupurilor sanitare ale restaurantului existent. Sistemul existent al restaurantului va prelua apele uzate rezultate si le va deversa in colectorul de canalizare orășenesc existent, aflat la limita de proprietate pe strada Petru Cercel. (se pastreaza racordul existent de pe parcela restaurantului).

Indepartarea apelor pluviale din zona parcarii se va face in rețeaua publica de canalizare.

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

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

e) ALIMENTAREA CU GAZE

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se realizează din rețeaua existentă a restaurantului. Cortul beneficiaza de bransarea restaurantului la rețeaua de gaze (se pastreaza racordul existent de pe parcela restaurantului).

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de adminsitratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau

conținere, pe categorii de deseuri;

3.7. Protecția mediului

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.
- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.
- **Se vor amenaja spații verzi pe minim 10% din suprafață.**
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent studiat este în totalitate proprietate privată și se afla în intravilanul municipiului Târgoviște.

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

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

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

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Intocmit,
Arh. Dumitru Barbu