

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ – “Introducere teren in intravilan pentru realizare investitii in domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica, sistematizare teren, amenajare cale acces, parcar si imprejmuire teren”, Targoviste, str.Petru Cercel, FN (T20, P287/56), jud. Dambovita

Beneficiar: SC MIRU MIR SRL

Proiectant: SC A&A ARHITECTURA SI ANTREPRIZA SRL

Data elaborarii: iulie 2022

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de introducere in intravilan a terenului situat la adresa mentionata mai sus, pentru realizare investitii in domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica, sistematizare teren, amenajare cale acces, parcar si imprejmuire teren.

Conform certificatului de urbanism nr.338/15.04.2022, PUG si RLU Mun. Targoviste, amplasamentul se situeaza adiacent UTR 32, zona cu functiunea dominanta **S - destinatie speciala** (unitate militara).

In imediata vecinatate, pe latura de Vest a lotului, intravilanul Mun. Targoviste a fost extins cu doua-trei suprafete de teren destinate functiunilor de tip **IS - institutii si servicii de interes general**, respectiv alimentatie publica, servicii medicale, comert, prestari servicii, administrativ.

Indicatori urbanistici existenti/propusi pentru aceste suprafate sunt POT=40%, CUT=0,8 - 2,00, RMh = P - S+P+4 (max 15,00m). Propunerea urbanistica de pe amplasamentul studiat va tine seama de relatia directa cu loturile vecine pentru crearea unei zone omogene.

Prezenta documentatie de urbanism se intocmeste pentru introducerea in intravilan a amplasamentului mentionat, zonificarea functionala si stabilirea indicatorilor de urbanism.

Amplasamentul ce face obiectul PUZ identificat prin NC 77421 este in suprafata de 5784mp, neconstruit si liber de sarcini juridice.

Prin documentatia de urbanism se va studia schimbarea destinatiei terenului, din teren arabil in zona **IS** - "zona institutii si servicii de interes general", relationarea acesteia cu functiunile de pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la aliniamentul existent, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale lotului, indicatorii urbanistici (POT, CUT) precum si accesul carosabile si pietonale.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste;
- PUZ - "Introducere teren în intravilan pentru construire clinica medicala in regim ambulatoriu, imprejmuire teren, firme fatade, amenajari exterioare, racord la utilitati" aprobat prin HCL 166/28.04.2022
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-au efectuat ridicari topografice ale terenului, studiu geotehnic, studiu pedologic si sau solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul Municipiului Targoviste, adiacent UTR 32, str. Petru Cercel, FN, (T20/P287/56), zona cu functiunea dominanta **S - destinatie speciala** (unitate militara). In imediata vecinatate, pe latura de Vest a lotului, intravilanul Mun. Targoviste a fost extins cu doua-trei suprafete de teren destinate functiunilor de tip **IS - institutii si servicii de interes general**, respectiv alimentatie publica, servicii medicale, comert, prestari servicii, administrativ.

Terenul in suprafata de 5784,00mp are categoria de folosinta arabil extravilan si se invecineaza la **Nord** cu str. Petru Cercel (49,41m), la **Est** cu proprietate privata most. Catangiu Ion (106,20m), la **Sud** cu Drum de Exploatare (50,94m) si la **Vest** cu proprietate privata SC BEDA&CO IMOBILIARE SRL - NC76567 (134,45m).

Terenul este neconstruit si liber de sarcini juridice.

Proprietarul doreste introducerea in intravilan pentru realizare de investitii in domeniul prestari servicii si alimentatie publica, precum si amenajarea terenului.

Amplasamentul se afla in relatie directa cu zona ce se dezvoltă pe latura de Vest a lotului unde s-au elaborat sau sunt in curs de elaborare o serie de documentatii de urbanism pentru introducerea terenuri in intravilan destinate functiunilor de tip IS - institutii si servicii de interes general.

Propunerea de dezvoltare a unor functiuni din domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica se incadreaza in tendinta de evolutie a zonei, respectiv zona pentru institutii si servicii de interes general.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată este amplasată in sudul municipiului Targoviste, zona cu tendinta de evolutie a functiunilor din domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica, etc.

Parte din UTR 32 a fost modificat prin PUZ aprobat in 2013 pentru realizarea centru comercial tip mall, precum si prin introducerea in intravilan a altor suprafete de teren pentru functiuni de institutii si servicii de interes general.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, orasul Targoviste se dezvoltă pe terasele superioara, inferioara si joasa de pe partea dreapta a raului Ialomita din cadrul campiei Targovitei si prezinta un relief aproximativ plan cu o usoara panta catre sud.

Denivelari mai mari se intalnesc la trecerea intre nivelele de terasa. Morfologia orasului a fost modificata de-alungul timpului in unele zone prin activitatile antropice, ce au presupus exploatarea de agregate dar si prin depunerea materialului de umplutura, atat in zonele depresionare formate cat si in zonele limitrofe constructiilor.

Clima:

Municipiul Targoviste beneficiaza de un climat placut determinat de asezarea geografica si de relief, cu ierni blande si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuala a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta este de -25.8° C;
- 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;
- adancimea maxima de inghet h = 0.90 - 1.00 m (STAS 6054/87).

Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomita care în zona are un curs de la nord-vest către sud-est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și galbene pleistocene inferioare), cu cca. 7.00 m

Talvegul văii are o pantă de cca 2%, care permite scurgerea rapidă a apelor și de aceea zona nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Paraul Milișoara, afluent pe partea dreaptă a râului Ialomita, are un traseu canalizat, pe anumite porțiuni fiind acoperit sau canalizat.

Iazul Morilor, care se alimentează din apa râului Ialomita din priza de la Teis, are un curs amenajat paralel cu traseul râului și se varsă în canalul hidrotehnic – derivatia Târgoviste și alimentează lacul din Parcul Chindia.

Canalul hidrotehnic – derivatia Târgoviste, primește apă din priza amenajată în dreptul sediului SGA – Apele Române, bazinul hidrografic Ialomita (priza Valea Voievozilor).

Din punct de vedere *hidrogeologic*, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de cca 8.00 m.

Caracteristici geotehnice:

Terenul destinat viitoarei construcții este situat pe terasa joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomita cu un relief plan și stabil.

Din punct de vedere geologic zona este constituită din formațiuni aluvionare cu vârstă Pleistocen superior.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat, acesta situându-se la adâncimi mai mari de 6.00 m. În vecinătatea cu Iazul Morilor pot apărea infiltrații de apă în săpătură. Categoria geotehnică este 2, cu risc geotehnic **moderat**.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat este marginit pe latura de nord de str. Petru Cercel.

Accesul principal auto și pietonal pe amplasament se realizează din str. Petru Cercel.

Se propun două accese pe latura de nord: un acces ce va deservește funcțiunea de restaurant fast-food și un acces pentru zona posterioară a lotului.

Pe latura de Sud, terenul se învecinează cu drum de exploatare - DE cu profil inadecvat și o lățime de cca. 9,00m, propus pentru modernizare. Profilul propus va avea o lățime de 9,00m, respectiv două benzi de 3,50m și circulații pietonale de 1,00m lățime.

Circulațiile rutiere din incintă vor avea lățimea de 6,00m și vor fi bordate de circulații pietonale și spații verzi.

Dimensionarea numărului locurilor de parcare se realizează în baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Pentru restaurant, se estimează un minim de 1loc de parcare/5 locuri la masă, rezultând 18 locuri de parcare.

Pentru investiția ce se va realiza în a doua etapă, numărul locurilor de parcare va fi determinat de funcțiunea ce va fi stabilită la momentul realizării acesteia, conform Anexei 5 la HG 525/1996. Se estimează, în baza propunerii de mobilare urbanistică, un număr de 28 locuri de parcare.

S-au prevăzut în total 46 locuri de parcare din care 18 pentru funcțiunea de restaurant fast-food.

Circulația pentru funcțiunea de "drive-through" se va desfășura în sens unic pe o bandă cu lățimea de 3,00m, dublată de o bandă de devansare spre zona de ieșire.

Aprovizionarea restaurantului se va face cu autoutilitare de capacități reduse, în afara orelor de funcționare a restaurantului, pentru aprovizionare folosindu-se parcare amplasată în fața acestuia cu acces din str. Petru Cercel.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul este în totalitate proprietate privată obținut prin cumpărare, este neconstruit și liber de sarcini juridice. Terenul în suprafața totală de 5784,00mp are categoria de folosință arabil-extravilan.

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul beneficiaza de posibilitatea de bransare la utilitatile stradale din zona: energie electrica, apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

In conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, in zona nu exista riscuri naturale previzibile care ar putea afecta viitoarele constructii.

Terenul este relativ plan, cu o usoara panta de cca 1% pe directia Nord-Sud, spre drumul de exploatare. Se vor executa umpluturi pentru realizarea platformelor betonate pentru parcare si a circulatiilor rutiere si pietonale. Apele pluviale vor fi captate prin sistem de rigole si canalizate la canalizarea pluviala din str.Petru Cercel sau spre spatiile verzi.

2.8. Optiuni ale populatiei

Introducerea in intravilan in aceasta zona este perceputa de locuitorii zonei ca o investitie benefica, contribuind la evolutia zonei si la finisarea urbanistica a frontului construit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG al municipiului Targoviste, zona studiata este in extravilanul mun. Targoviste, adiacent UTR 32, zona cu functiunea dominanta **S - destinatie speciala** (unitate militara). UTR 32 a fost partial modificat prin PUZ aprobat in 2013 pentru realizarea centru comercial tip mall, precum si prin introducerea in intravilan a altor suprafete de teren pentru functiuni de institutii si servicii de interes general.

In imediata vecinatate, pe latura de Vest a lotului, intravilanul Mun. Targoviste a fost extins cu doua-trei suprafete de teren destinate functiunilor de tip **IS - institutii si servicii de interes general**, respectiv alimentatie publica, servicii medicale, comert, prestari servicii, administrativ. Indicatori urbanistici existenti/propusi pentru aceste suprafete sunt POT=40%, CUT=0,8 - 2,00, RMh = P - S+P+4 (max 15,00m).

Propunerea urbanistica de pe amplasamentul studiat va tine seama de relatia directa cu loturile vecine pentru crearea unei zone omogene.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Amplasamentul studiat se propune a se introduce in intravilanul Mun. Targoviste cu functiunea dominanta **IS - zona institutii si servicii de interes general**, subzone functionale: **ISps** - prestari servicii, alimentatie publica, **ISc** - comert, **ISa** - administrativ, **ISt** - turism, **TE** - tehnico-edilitare, **Sp** - spatii verzi, **CC** - circulatii rutiere si pietonale.

Amplasarea edificabilului ansamblului rezidential fata de limita spre **Nord** - Str. Petru Cercel se stabileste la distanta de **5,00m fata de aliniament**.

Fata de limita laterala spre **Est** - proprietate Catangiu Ion, edificabilul va fi retras la distanta de **2,00m**.

Fata de limita laterala spre **Vest** - proprietate SC BEDA&CO IMOBILIARE SRL (NC76567), edificabilul va fi retras la distanta de **2,00m**.

Fata de limita posterioara spre **Sud** - Drum de exploatare, edificabilul va fi retras la distanta de **5,00m**.

Constructiile vor fi edificate cu un regim maxim de inaltime **(S)+P+3÷4**, cu inaltimea maxima la streasina sau cornise **15,00m de la cota teren amenajat**, fiind admisa depasirea locala a inaltimii, pana la **18,00m**, pentru lift si casa scarii acces terasa (daca este cazul).

Investitiile se vor realiza etapizat: intr-o prima etapa se doreste realizarea unui restaurant fast-food cu posibilitate de "drive-through", iar in etape ulterioare investitii in constructii pentru prestari servicii, administrativ-birouri, comert cu amanuntul, etc.

Funciunea amplasata spre str. Petru Cercel va fi restaurantul de tip fast-food, constructie cu regim de inaltime Parter si o suprafata de aproximativ 400,00mp. Constructia principala va fi completata cu o terasa, spatii verzi, circulatii rutiere si pietonale si parcare pentru consumatori. Funciunea va ocupa aproximativ jumatate din terenul studiat.

Jumatatea posterioara a amplasamentului va fi rezervata realizarii de investitii tip prestari servicii, administratie/birouri sau comert. Funciunile din a doua jumatate a lotului vor fi competate cu circulatii rutiere si pietonale, parcaje si spatii verzi. Numarul locurilor de parcare va fi stabilit in functie de tipul investitiei ce se va realiza in a doua etapa.

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata minima de 20% din suprafata terenului. Spre str. Petru Cercel, se propune o plantatie de aliniament cu arbori inalti pentru diminuarea pe amplasament a poluarii rezultate din traficul rutier.

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre str. Petru Cercel se poate realiza doar cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

Bilant teritorial orientativ (in baza propunerii de mobilare urbanistica):

Suprafata totala teren.....	5784,00mp
Suprafata construita propusa.....	1260,00mp
Suprafata desfasurata propusa.....	4700,00mp
Circulatii rutiere si parcaje.....	2525,00mp
Circulatii pietonale.....	524,00mp
Suprafata spatii verzi (~30%).....	1475,00mp

Indicatori urbanistici existent / propus / maxim:

POT existent 0,0% / POT propus 22,00% / **POT max. 40%**

CUT existent 0,00 / CUT propus 0,81 / **CUT max. 2,00**

RMH propus: (S)+P+3÷4 - max.15,00m de la teren amenajat (cu depasire locala pana la **18,00m** pentru lift, casa scarii, acces terasa)

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul are posibilitatea de bransare la reseaua de alimentare cu apa potabila stradala existenta in zona.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a constructiei propuse se va realiza prin racordul la reseaua de canalizarea stradala existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul beneficiaza de posibilitatea bransarii la reseaua de energie electrica stradala.

Alimentarea cu gaze naturale

Constructia propusa are posibilitatea de bransare la reseaua de gaze naturale.

3.4. Protectia mediului

- Eliminarea apelor pluviale de pe terasele sau acoperisurile constructiilor se va realiza prin sistem de conducte pluviale; eliminarea apelor pluviale din zonele betonate se va face prin sistem de rigole ce vor deversa la canalizarea strdala sau in spatiile verzi;

- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata minima de 20% din suprafata terenului

- Spre str. Petru Cercel, se propune o plantatie de aliniament cu arbori inalti pentru diminuarea pe amplasament a poluarii rezultate din traficul rutier.

- Dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Pentru restaurant, se estimeaza un minim de 1loc de parcare/5 locuri la masa, rezultand 18 locuri de parcare.

Pentru investitia ce se va realiza in a doua etapa, numarul locurilor de parcare va fi determinat de functiunea ce va fi stabilita la momentul realizarii acesteia, conform Anexei 5 la HG 525/1996. Se estimeaza, in baza propunerii de mobilare urbanistica, un numar de 28 locuri de parcare.

S-au prevazut in total 46 locuri de parcare din care 18 pentru functiunea de restaurant fast-food.

- Intregul ansamblu va trebui sa beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare.

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categorii de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pentru realizarea investitiilor, inclusiv lucrarile de bransare la retelele edilitare si retelele din incinta, circulatii private si spatii verzi, vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.

- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitii suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

etapa I: amenajarea terenului

etapa II: realizarea investitiei "restaurant tip fast-food"

etapa III: realizarea investitiei in domeniul prestari servicii, administrativ, comert

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Introducerea in intravilan a amplasamentului studiat pentru realizare de investitii in domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica, este benefica dezvoltarii acestei zone, respecta tendinta de dezvoltare a zonei din partea de Sud a Municipiului Targoviste si contribuie la dezvoltarea localitatii si la finisarea urbanistica a zonei.

Prin amplasarea unor functiuni de tip IS - institutii si servicii de interes general nu se identifica consecinte negative economice si sociale la nivelul UAT.

Intocmit:

arh. Valeriu Ionescu

arh. Anamaria Barbu Ionescu

ing. Corina Mereu