

**PLAN URBANISTIC ZONAL -
“INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN
PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
P+1, RESTAURANT - BAR, HALE DEPOZITARE
P+1, TOTEM PUBLICITAR
SI IMPREJMUIRE TEREN”**

**MUNICIPIUL TARGOVISTE,
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

Volumul I

MEMORIU GENERAL

**Beneficiari: PANTELIS SHIMITRA, THEODOSIS HADJIYIANNI și
IOANNIS CANNAS**

Proiectant: S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște

CUPRINS

1. INTRODUCERE	3
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL P.U.Z.	3
1.3 SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	5
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.4 CIRCULAȚIA.....	7
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	7
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	7
2.7 PROBLEME DE MEDIU.....	7
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	8
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	9
3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	10
3.4.1 BILANȚ TERITORIAL.....	11
3.4.2 INDICI URBANISTICI.....	11
3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	12
3.6 PROTECȚIA MEDIULUI	14
3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	14
3.8 PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.	14
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	14

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – “INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1, RESTAURANT - BAR, HALE DEPOZITARE P+1, TOTEM PUBLICITAR SI IMPREJMUIRE TEREN”

BENEFICIARI:

PANTELIS SHIMITRA, THEODOSIS HADJIYIANNI și IOANNIS CANNAS, cu domiciliul in Judetul Dambovita, Comuna Razvad, strada Dispensarului, nr. 12.

AMPLASAMENT:

Strada Silviu Stanculescu, Municipiului Targoviste, Județul Dâmbovița, N.C. 90810, 90811, 90812 si 90813, Tarla 64, Parcela 388/3/1, 388/2/1, 388/1, 388/2.

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L., Municipiul Târgoviște

DATA ELABORĂRII:

2025

1.2 Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice– permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

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

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care 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, pe amplasamentul descris anterior, pentru construirea unui spațiu comercial de tip hipermarket cu zona de food-court (restaurant, cafenea, bar) și depozitele necesare funcționării acestuia, cu amenajările aferente, spații de circulație și acces, pe de o parte și alte amenajări aferente funcțiunii din tema.

Prin Certificat de Urbanism nr. 596/28.07.2025 a fost condiționată autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General, și pe cale de consecință **Plan Urbanistic Zonal**.

Zona studiată este reprezentată de 4 parcele (NC 90810, NC 90811, NC 90812, NC 90813), în suprafața totală de **25.815 mp**, cu categoria de folosință – arabil, extravilan, proprietăți private aparținând beneficiarilor Pantelis Shimitra, Theodosis Hadjiyianni și Ioannis Cannas, situate în partea sud-estică a

Municipiului Târgoviște, la cca. 200 m față de intersecția DJ 711 cu DJ 720B, pe strada Silviu Stanculescu, in apropierea cartierului Sagricom.

Se dorește introducerea în intravilan a întregii suprafețe de teren, de 25.815 mp, în baza P.U.Z., în vederea construirii spațiului comercial, împreună cu amenajările aferente funcțiunii din tema.

Pe amplasament nu există construcții.

Propunerea nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei și nici factorul uman.

Terenul nu se afla în zona de protecție monumente istorice sau situri arheologice.

Servituti: terenul nu este grevat de servituti - liber de orice sarcini.

Vecinatatile amplasamentului:

Nord: Nr. cad. 86168;

Est: Nr. cad. 85980;

Sud: drum județean DJ 711 (strada Silviu Stanculescu);

Vest: Nr. cad. 86371 (drum de servitute);

Fata de locuintele din vecinatate, obiectivul propus se afla situat:

Nord: cca. 380 m;

Est: cca. 94 m;

Sud: cca. 170 m;

Vest: cca. 31 m.

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, fiind situată la intrarea în Municipiul Târgoviște, pe axa rutieră către Municipiul Ploiești și Comuna Băleni.

Spațiul comercial propus se integrează foarte bine în acest peisaj urban, datorită tipului de comerț practicat (produse alimentare și nealimentare), comerț ce necesită spațiu mare de depozitare și acces facil pentru camioanele de aprovizionare.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale și rețele edilitare pe drumul județean DJ 711 (strada Silviu Stanculescu).

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.

Zona studiată este reprezentată de 4 parcele, situate în partea sud-estică a Municipiului Târgoviște, la cca. 200 m față de intersecția DJ 711 cu DJ 720B, pe strada Silviu Stanculescu, în apropierea cartierului Sagricom.

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

2.3 Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

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

Temperatura medie multianuala la Targoviste calculata pe ultimi 31 de ani (1976 — 2006) este de 9.8° C dar suporta variatii insemnate de la un an la altul. In functie de abaterea pe care o are in plus sau in minus pot fi numiti ani reci sau ani calzi. Daca consideram aproape normala o abatere de pâna la 0.5° C in plus sau in minus atunci se poate distinge ca ani reci 1978, 1980, 1985 cel mai rece fiind 1978 cu o medie anuala de numai 8,6° C.

Temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absoluta s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004 si a fost de - 25.8°C.

Inghetul la sol apare de regula in prima decada a lunii octombrie (in 1982 si 1998 inghetul a aparut in prima zi a lunii) iar cel mai tarziu primavara poate persista pana in a 3-a decada a lunii aprilie (29.04.1984 sau 25.04.1980).

Adâncimea maxima de inghet este $h = 0.90 — 1.00$ m (STAS 6054/77).

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.

Regimul eolian se caracterizeaza prin predominarea vânturilor de la NV si N cu viteze medii anuale între 2.1 — 3.2 m/sec si viteze medii lunare între 0.9 m/sec - 4.2 m/sec.

Conform Cod de proiectare — Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate $z_0 = 1.00$ si $z_{min} = 10.0$ m.

Conform Cod de proiectare — Evaluarea actiunii apei asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, rezulta o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol de $s_k = 2.0$ kN/m².

Risc seismic: Din analiza intensitatilor maxime observate în amplasament, rezulta ca intensitatea maxima observata în amplasament a fost $I_A = 8,5$ (MSK) si s-a datorat puternicului cutremur intermediar care s-a produs în zona Vrancea în anul 1802.

Se evidentiaza de asemenea, faptul ca pentru cutremurele din 1940 si 1977 care s-au produs în zona Vrancea intensitatile în amplasament au fost de asemenea mari: $I_A = 7,5$ (1940) si $I_A = 7,4$ (MSK).

În concluzie, se poate estima ca intensitatea maxima posibila în amplasamentul investigat poate fi: $I_A = 8$ (MSK).

Acestei valori de intensitate i se poate asocia o valoare a acceleratiei cuprinsa între: $A_{Hmax} = 0.30 — 0.35g$.

Risc de inundabilitate: Pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomenele de inundabilitate deoarece cursurile de apa permanente sunt situat la distanta mare. In zonele depresionare si cu substrat format predominant din roci argiloase, apa din precipitatii stagneaza o perioada de timp, impiedicand astfel dezvoltarea vegetatiei. De altfel litologia interceptata in unele foraje denota faptul ca la un moment dat in zona existau balti si areale mlastinoase.

Conform hartilor realizate in cadrul: „Directiva 2007/60/CE privind evaluarea si managementul riscului la inundatii a doua etapa — elaborarea hartilor de hazard si a hartilor de risc la inundatii” zona nu prezinta hazard si risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Risc de instabilitate: Astfel pentru zona studiata factorul antropic este nul deoarece nu exista constructii si conducte de alimentare cu apa sau diverse alte retele.

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factorii a fost obtinut prin calcul, conform algoritmului prezentat anterior, gridul coeficientului mediu de hazard (Km).

Acesta cuantifica in termeni de relativitate, probabilitatea ca o zona sa fie susceptibila la fenomene de instabilitate prin comparatie cu restul zonelor analizate la nivelul teritoriului investigat.

Valoarea factorului mediu de hazard indica faptul ca zona nu este supusa hazardului in ceea ce alunecarile de teren.

Risc de eroziune: Aplicand aceasta formula la scara intregii zone a reiesit ca zonele cu erodabilitate mare, corespund ariilor neacoperite de vegetatie arboricola si cu suprafata naturala deranjata de lucrari agricole (aratura).

Risc geotehnic: A fost evaluat conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice, indicativ NP 074/2022.

Din punct de vedere litologic litologic litologic litologic - geotehnic, forajele executate au interceptat pamanturi slab coezive si necoezive ce se incadreaza la terenuri bune de fundare, cu compresibilitate redusa, risc redus — moderat.

Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi mai mari de 6.00 m si nu are influenta asupra fundatiilor sau asupra terenului de fundare.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost intalnit in forajele executate deoarece este situat sub adancimea de investigare.

Apa nu are influenta asupra viitoarelor fundatii sau asupra terenului de fundare.

Terenul este plan si stabil, fara potential de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Din analiza datelor hidrogeologice si seismice, rezulta faptul ca adancimea de fundare trebuie sa fie minim 1.0 m de la cota terenului, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fara procedee de imbunatatire. Se recomanda fundatii continue sau fundatii izolate in functie de stratul de fundare ales.

2.4 Circulația

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul judetean DJ 711 (strada Silviu Stanculescu), drum cu doua benzi de circulatie si imbracaminte din asfalt.

Accesul pe amplasamentul studiat se face direct din drumul judetean, ce delimiteaza parcelele in partea de sud.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii.

Suprafata in prezentul P.U.Z., este alcătuită din 4 terenuri arabile aflate in extravilanul localității, in suprafata totala de **25.815 mp**, sunt proprietate privata a beneficiarilor Pantelis Shimitra, Theodosis Hadjiyianni și Ioannis Cannas.

2.6 Echiparea edilitară

Zona beneficiază de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, apa si canalizare, gaze naturale, telecomunicatii, retele existente pe strada Silviu Stanculescu (DJ 711).

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- Precolectarea deseurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deseurilor la rampa de gunoi ecologica.

- Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in suprafata de minim 10% din

suprafata totala a parcelelor studiate.

- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

2.8 Opțiuni ale populației

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna valorificarea terenurilor proprietate privata cu respectarea legislatiei in vigoare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul Municipiului Târgoviște, la initiativa unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru constructiile noi) și va crea noi locuri de muncă (aproximativ 150 locuri de muncă) plus ca va degreva Municipiul Targoviște de multe autoturisme care vin în oraș pentru cumpărături.

Poziționarea la intrarea în oraș îl face ușor accesibil nu doar pentru locuitorii din Târgoviște, ci și pentru comunele învecinate, consolidând rolul orașului ca centru de servicii pentru zona periurbană.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

• **Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic:**

Aprecieri privind stabilitatea generala si locala a terenului pe amplasament: Terenul este plan si stabil, fara potential de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Adâncimea sistemul de fundare recomandate, determinate de conditiile hidrogeologice si seismice: Din analiza datelor hidrogeologice si seismice, rezulta faptul ca adâncimea de fundare trebuie sa fie minim 1.0 m de la cota terenului natural, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fara procedee de imbunatatire. Se recomanda fundatii continue sau fundatii izolate functie de stratul de fundare ales.

Zonarea geotehnica: Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural si antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat urmatoarele zone:

- Zone bune de construit cu amenajari speciale, reprezentate prin zone cu umpluturi antropice de provenienta necunoscuta si depuse fara documentatie;

- Zone bune de construit fara amenajari speciale, zona cu litologie naturala si teren bun de fundare situat la maxim 1.00 m de la cota terenului actual.

La proiectarea fundatiilor viitoarelor constructii se vor avea in vedere urmatoarele recomandari:

Amenajarea terenului se va face de asa maniera incât sa asigure evacuarea rapida a apelor din precipitatii catre emisarii din zona.

Adâncimea de fundare de fundare va fi cea impusa constructiv incepând cu 1.00 m, functie de caracteristicile terenului de fundare.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor va fi stabilita la faza de proiect de executie (D.T.A.C.) functie de caracteristicile constructive ale fiecarui obiectiv in parte.

Recomandari pentru administratia publica locala: Proiectul pentru autorizarea constructiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic intocmit conform legislatiei in vigoare, pentru fiecare obiectiv in parte.

Pentru constructiile incadrate in categoriile de importanta normala, deosebita si exceptionala se va face verificarea de catre un verficator Af atestat.

Zone afectate de fenomene de inundabilitate: Se vor drena zonele de baltire a apei si se va ridica cota terenului in amplasament.

Riscul antropic: La amplasarea constructiilor in apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritatile apartinatoare.

La autorizarea proiectelor de constructie se va solicita avizul de la institutiile competente.

• **Concluzii si recomandari ale studiului de circulatie:**

Investiția propusă are o influență moderată asupra tramei stradale din zonă. Trafic generat de obiectiv de maxim 213 de vehicule pe ora reprezintă 23% din capacitatea maximă a unei sens de circulație pe Silviu Stănculescu (DJ 711).

Accesele propuse din str. Silviu Stănculescu vor fi semnalizate conform planului de semnalizare rutieră atașat prezentului studiului astfel:

- Stop;
- Trecere de pietoni;
- Viraj la stânga interzis;

Organizarea circulației în incinta 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 incinta 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 P.U.Z.-ului.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra obiectivul propus, nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

Dezvoltarea unui spațiu comercial de tip hipermarket cu zona de food court (restaurant, cafenea, bar) și depozitele necesare funcționării este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și nu ridică probleme din punct de vedere al afectării așezărilor umane, cu condiția ca activitatea propusă să nu afecteze estetic și funcțional.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind situată la intrarea în Municipiul Târgoviște dinspre Ploiești și dinspre Comuna Băleni. Spațiul comercial propus se integrează foarte bine în acest peisaj urban, datorită tipului de comerț practicat (produse alimentare și nealimentare), comerț ce necesită spațiu mare de depozitare și acces facil pentru camioanele de aprovizionare.

3.3 Modernizarea circulației

Circulația principală în zona se desfășoară pe drumul județean DJ 711 (strada Silviu Stănculescu), drum cu două benzi de circulație și imbracaminte din asfalt.

În zona drumului județean DJ 711 (strada Silviu Stănculescu) se propune cedarea unei suprafețe de teren de 916,4 mp, în vederea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene) și pentru amenajarea unui sens giratoriu în dreptul amplasamentului, cu scopul de a asigura accesul facil către parcela vizată și de a contribui la fluidizarea traficului rutier în zonă.

Totodată, se propune amenajarea unui sens giratoriu în dreptul amplasamentului, cu scopul de a asigura accesul facil către parcela vizată și de a contribui la fluidizarea traficului rutier în zonă. Sensul giratoriu va permite manevre de întoarcere și schimbare a direcției în condiții de siguranță, reducând riscul de accidente și îmbunătățind fluenta circulației pe tronsonul respectiv al drumului județean DJ 711. Acesta va fi dimensionat corespunzător pentru a permite circulația atât a autovehiculelor ușoare, cât și a celor de tonaj, în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.

Conform Avizului Inspectoratului de Poliție al Județului Dambovită – Serviciul Rutier nr. 78/SR/2025, obținut pentru prezenta documentație P.U.Z.: "La proiectarea acceselor carosabile se va

tine cont de prescripțiile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600/2010 (redactarea II). Accesele auto ale proprietății vor fi tratate în mod explicit în faza DTAC cu poziționarea kilometrică (nr.) a acestora în raport cu artera rutieră din care se face accesul și toate elementele tehnice (latime, raze de racordare, declivitate, profil transversal, etc.)."

Accesul și parcare privată:

Dat fiind că, spațiul comercial propus este unul de tip hipermarket, împreună cu alte tipuri de funcțiuni admise conform regulamentului de urbanism, întregul ansamblu va fi dotat cu parcuri conform discuțiilor cu beneficiarii, respectând și regulamentul general de urbanism.

Conform R.G.U. trebuie asigurat un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Aplicând prevederile R.G.U. pentru spațiul comercial rezultă un necesar de 206 locuri de parcare. În planșa de "Reglementări – Mobilare Informativă" au fost figurate **207 locuri de parcare**, din care 204 locuri de parcare pentru autoturisme și 3 pentru trafic greu, cu posibilitatea mării numărului de parcaje.

Aprovizionarea centrului comercial se va face cu mașini mari, cu masa maximă admisă de 7,5 t pe axă (osie).

Conform Normativului privind Securitatea la Incendiu a Construcțiilor Indicativ P118/1-2025:

- 2.6. Condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, art. 2.6.2. Construcțiile vor asigura accesul autospecialelor de intervenție, astfel: - *distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m; - în situația în care accesul carosabil accesibil autospecialelor de intervenție depășește lungimea de 30,00 m, se vor asigura două benzi de circulație cu lățimea totală de min 7,00 m.*

- art. 3.2.11.1. Parcaje pentru autoturisme: (4) *Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului (care nu sunt construcții) și fațada oricărei clădiri supraterane sau ieșiri în suprateran din clădiri subterane, trebuie să fie de minimum 6 m.*

3.4 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea parcelelor pentru construirea unui spațiu comercial de tip hipermarket pentru produse de uz general cu amenajările aferente bunei funcționări a acestei construcții (parcări, depozite și zone de depozitare, echipamente tehnico-edilitare, etc.).

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

* orientarea față de punctele cardinale, vânturile dominante din zona și drumurile vecine amplasamentului;

* facilitatea realizării accesului rutier din drumurile vecine amplasamentului;

* forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat - forma de patrulater, cu dimensiuni mari și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate zonei de instituții publice și servicii, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului) și zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările aferente.

Funcțiunea propusă:

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

SUPRAFATA TOTALA

S = 25.815 mp

La întocmirea documentațiilor tehnice pentru obținerea autorizației de construire se va avea în vedere obligativitatea ca toate amenajările aferente fiecăreia dintre funcțiunile specifice stabilite în PUZ (zona ocupată de construcții, zona pentru accese, alei, parcaje, zona verde

ambientala si de protectie, platforme gospodaresti, utilitati), sa fie dimensionate si distribuite conform normelor minime prevazute in Anexele 2 - 6 la Regulamentul General de Urbanism.

Edificabilul (suprafata edificabila) reprezinta suprafata componenta a unei parcele in interiorul careia pot fi amplasate constructii in conditiile regulamentului local de urbanism, cu respectarea indicilor urbanistici propusi.

Amplasarea constructiilor

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

- Față de drumul județean DJ 711 (strada Silviu Stanculescu), constructiile se vor retrage la distanta de **6,00 m** de la limita exterioara a zonei de protectie a drumurilor județene (DJ = 12,0 m din axul existent al drumului pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților) si fata de zona propusa a fi cedata pentru amenajarea sensului giratoriu;
- Față de limita posterioară a parcelei, retragerea constructiilor se va face la distanta de **6,00 m**;
- Față de limitele laterale constructiile se vor retrage cu minim **6,00 m**;

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este P+1E.

3.4.1 Bilanț teritorial

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELELE STUDIASTE	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	25.815,0	100,0 %
DIN CARE:		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	24.898,6	96,5 %
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (TEREN PROPUSE A FI CEDAT PENTRU LARGIRE DRUM CLASIFICAT SI AMENAJARE SENS GIRATORIU)	916,4	3,5 %

BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	24.898,6	100,0%
DIN CARE:		
CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT PROPUSE	8.248,0	33,0%
PLATFORMA DEPOZITARE TEMPORARA DESEURI + ZONA ECHIPARE EDILITARA	184,5	0,8%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	11.969,4	48,1%
SPATII VERZI PROPUSE	4.496,7	18,1%

3.4.2 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim propus = 40,0%;**

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

Regimul maxim de înălțime: **P+1E / tehnologic propus;**

Înălțimea maximă propusă: **H max propus cladiri = 13,0 m;**

H max propus totem = 26,0 m;

Procent spații verzi: **10%;**

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona beneficiază de alimentare cu energie electrică, LES 20 kV, rețea amplasată la limita aliniamentului, pe strada Silviu Stănculescu.

Prin documentația de urbanism se propune înființarea unui post de transformare și racordarea acestuia la linia electrică de medie tensiune printr-un cablu subteran.

Construcțiile propuse se vor racorda subteran la acest post de transformare.

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led, racordarea acestora la rețeaua electrică va fi prin subteran.

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații, parcajelor.

b) ALIMENTAREA CU APA

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

Contorizarea apei reci se face în caminul de bransament.

Pentru instalațiile de stingere a incendiilor va fi prevăzută o rezervă de apă într-un bazin îngropat și un grup de pompare aferent.

Conform avizului de amplasament nr. 4580/09.02.2026 (favorabil conditionat), emis de Compania de Apa Targoviste-Dambovita:

1. societate are în exploatare în zona amplasamentului studiat, rețele de distribuție apă potabilă (din PEHD cu Dn=110 mm) montate îngropat la minim 0,9 m adâncime, rețele de canalizare subpresiune (refulare canalizare - din PEHD cu Dn = 225 mm) montate îngropat la minim 0,9 m adâncime și rețele de canalizare menajeră (din PVC cu Dn=250 mm) montate îngropat la adâncimea de minim 0,9 m și maxim 3,00 m și care se regăsesc amplasate la aproximativ 200 m față de locația amplasamentului înspre sud pe Str. DJ 711. Rețelele s-au trasat aproximativ pe planul de situație anexat. Existența rețelelor de apă și/sau canalizare nu certifică bransarea amplasamentului la acestea.

3. Pentru lucrările ale caror documentații au primit aviz de amplasament favorabil conditionat, se vor respecta următoarele acte normative și condiții:

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii:

- Pentru prevenirea avariei sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la Compania de Apa Targoviste Dambovita - Secția Targoviste;

- În apropierea rețelelor/bransamentelor de apă și rețelelor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.

- În cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apa Targoviste Dambovita SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar;

- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;

- In zonele unde exista camine de vane, camine de canalizare sau geigere, se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile/necarosabile, nou executate;
 - In zona de amenajare a platformelor pentru acces pietonal si auto se vor lua masuri constructive suplimentare pentru protejarea conductelor de apa de pe domeniul public.
 - Se va acorda o atentie deosebita si se vor lua masuri suplimentare in momentul realizarii obiectivelor propuse pentru protejarea conductelor de apa si canalizare care se regasesc pe domeniul public in imediata apropiere a amplasamentului studiat.
 - Daca pe parcursul lucrarilor de sapatura se constata existenta unei conducte de apa sau canalizare, care nu a fost trasata pe planul de situatie, se va anunta Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) in cel mai scurt
 - Degradarea/avarierea conductelor de apa si canalizare prin interventii necontrolate sau intentionate, constituie contraventie sau infractiune, dupa caz, si se pedepseste conform legilor in vigoare. Remedierea lor cade in sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.
4. Nerespectarea integrala a conditiilor sus-mentionate, conduce la anularea avizului.
- C.A.T. Dambovita va supune atentiei faptul ca exista posibilitatea ca retelele de alimentare cu apa potabila din zona amplasamentului studiat sa nu poata asigura alimentarea cu apa la parametrii optimi la etajele superioare pentru investitia a carei documentatie a fost supusa avizarii.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Conform avizului de amplasament nr. 4580/09.02.2026 (favorabil conditionat), emis de Compania de Apa Targoviste-Dambovita: societate are in exploatare in zona amplasamentului studiat, retele de canalizare subpresiune (refulare canalizare - din PEHD cu Dn = 225 mm) montate ingropat la minim 0,9 m adancime si retele de canalizare menajera (din PVC cu Dn=250 mm) montate ingropat la adancimea de minim 0.9 m si maxim 3.00 m si care se regasesc amplasate la aproximativ 200 ml fata de locatia amplasamentului inspre sud pe Str. DJ 711.

Se propune extinderea rețelei existente și branșarea obiectivului propus la aceasta.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele grupurilor sanitare, precum si cele colectate prin sifoanele din pardoseala vor fi preluate prin conducte si coloane de canalizare menajera si evacuate prin curgere libera, prin intermediul racordurilor si caminelor de canalizare, catre caminul de racord aferent, apoi in rețeaua de canalizare existenta.

Apele meteorice de pe platforme si drumuri vor fi colectate separat si vor fi directionate spre rigole si guri de scurgere si conduse gravitational, prin intermediul conductelor din PVC-KG catre separatoare de hidrocarburi, iar ulterior in rețeaua existenta.

Colectorul de canalizare va fi executat ingropat, la o adâncime care să permită preluarea apelor uzate de la clădiri si cu o pantă longitudinală ce va permite asigurarea scurgerii, precum si a vitezei de autocurățire.

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 pe strada Silviu Stănculescu, solutia privind modul de racordare va fi stabilita de distribuitorul de gaze prin proiect special.

Rețeaua de distributie gaze naturale existenta (conducte, instalatii si echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) in zona amplasamentului, se afla in operarea societatii Distrigaz Sud Retele conform avizului favorabil emis cu nr. 85967-322039147/10.02.2026.

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

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

3.6 Protecția mediului

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblu nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

■ **Se va asigura minim 10% spațiu verde pe parcelă.**

■ Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.7 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistica din P.U.Z. se propune cedarea unei suprafețe din teren autorității locale, în suprafața de 916,4 mp din cadrul proprietății, în vederea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților (distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12,0 m pentru drumurile județene) și pentru amenajarea unui sens giratoriu în dreptul amplasamentului, cu scopul de a asigura accesul facil către parcela vizată și de a contribui la fluidizarea traficului rutier în zonă.

3.8 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse prin P.U.Z.

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de branșamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- costurile racordurilor auto la stradă;
- toate costurile legate de realizarea sensului giratoriu;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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 plus că va degreva municipiul Târgoviște de multe autoturisme care vin în oraș pentru cumpărături.

Poziționarea la intrarea în oraș îl face ușor accesibil, nu doar pentru locuitorii din Târgoviște, ci și pentru comunele învecinate, consolidând rolul orașului ca centru de servicii pentru zona periurbană.

Mutarea fluxurilor comerciale mari la marginea orașului reduce traficul și aglomerația din zona centrală.

Elaboratorul studiului apreciază că investiția analizată se considerat necesară și oportună putând asigura îmbunătățirea serviciilor pentru populație prin practicarea unui comerț civilizat cu o gamă largă de produse și cu prețuri mici.

**Intocmit,
arh. urb. Dumitru BARBU**