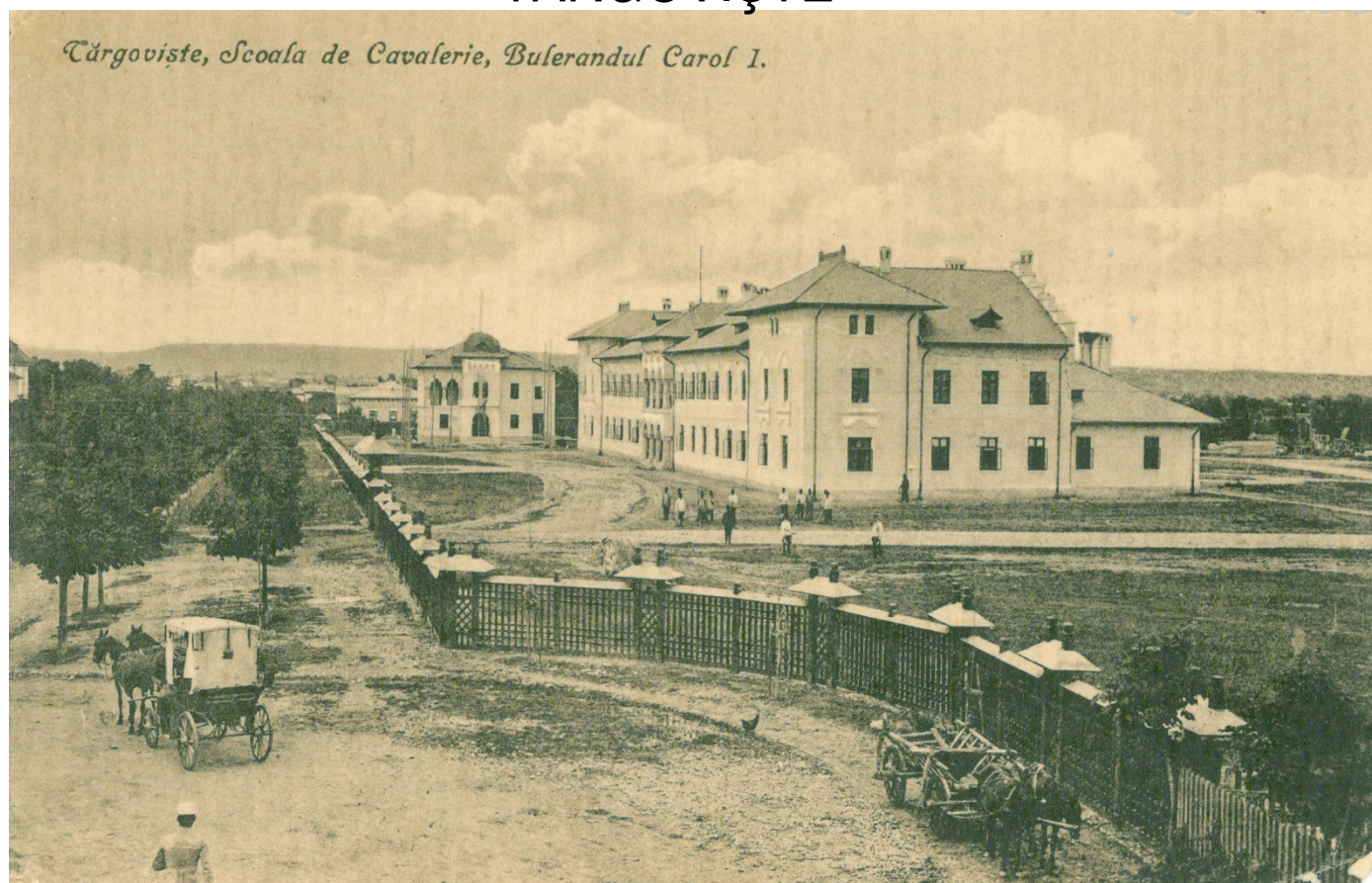


PLAN URBANISTIC ZONAL

“SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ (ȘCOALA DE CAVALERIE)”

B-dul REGELE CAROL I, nr.49

TÂRGOVIȘTE



PROIECTANT:

S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

MANAGER PROIECT: *ing. Mădălina SĂVOIU* _____

COORDONATOR: *arh. Dan NIȚESCU* _____

PROIECTANT URBANISM : *arh. Mircea NIȚESCU* _____

CONȚINUTUL P.U.Z. ȘI R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE		
1. INTRODUCERE		
1.1	Date de recunoastere a documentatiei	
1.2	Obiectul PUZ	
1.3	Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		
2.1	Incadrare in localitate	
2.2	Elemente ale cadrului natural	
2.3	Evolutia în timp a zonei	
2.4	Circulatia	
2.5	Ocuparea terenului	
2.6	Echiparea edilitara	
2.7	Probleme de mediu	
2.8	Optiuni ale populatiei	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA		
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2	Prevederi ale Planului Urbanistic general si Regulamentului Local	
3.3	Valorificarea cadrului natural	
3.4	Modernizarea circulatiei	
3.5	Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici	
3.6	Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.7	Protectia mediului	
3.8	Obiective de utilitate publică	
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE		
ANEXA 1 CERTIFICAT DE URBANISM NR. 640/02.10.2013		
ANEXA 2 HOTĂRÂREA DE GUVERN NR. 180/16.04.2013		
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ		
I. DISPOZITII GENERALE		
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE		
PIESE DESENATE		
PLANSA 1	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL MUNICIPIULUI	SCARA 1 : 25000
PLANSA 2	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA CONFORM P.U.G.	SCARA 1 : 5000
PLANSA 3	PLAN PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	SCARA 1 : 5000
PLANSA 4	PLAN SITUATIE EXISTENTA PE AMPLASAMENT	SCARA 1 : 1000
PLANSA 4a	PLAN ANALIZA SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	SCARA 1 : 1000
PLANSA 5	PLAN PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE PE AMPLASAMENT	SCARA 1 : 1000
PLANSA 6	PLAN REGIMUL PROPRIETATII ASUPRA TERENULU	SCARA 1 : 1000
PLANSA 7	PLAN PROPUNERI ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1 : 1000

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL – “SCHIMBARE DE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ”

Beneficiar :

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Amplasament :

B-dul REGELE CAROL I, nr.49, municipiul TÂRGOVIȘTE, județul DÂMBOVIȚA

Proiectant general :

S.C. “AMBIENT URBAN” s.r.l. Târgoviște, județul Dâmbovița

Data elaborării :

OCTOMBRIE 2013

1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism aprobate, care să se încadreze în politica generală de dezvoltare durabilă a localității.

Documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism au la bază studii preliminare de fundamentare care evidențiază corect situațiile specifice teritoriului sau localității și pot servi ca instrumente reale de lucru, precise și profesionale, manifest echilibrate între politic și tehnic, între interesele publice și cele particulare, mai ales dacă sunt realizate pe baze viabile și într-o perspectivă durabilă.

Direcțiile majore ale amenajării teritoriului în domeniul dezvoltării evolutive ale activităților funcționale ale zonei au fost, sunt și vor fi permanent influențate de dezvoltarea zonei urbane și a celei metropolitane celei mai apropiate și, de aceea, sunt relevate direcțiile principale ale programului comun cu dezvoltarea acestora :

- realizarea coeziunii economice și sociale la nivelul întregului teritoriu urban;
- asigurarea unei dezvoltări durabile;
- crearea unui teritoriu mai competitiv prin cooperarea dintre diferite zone funcționale, rezidențiale, cartiere;
- corelarea politicilor sectoriale și cooperarea între toate nivelele administrației publice;
- formularea unor politici comune și domenii care au impact deosebit asupra teritoriului administrativ (sistem de transport, reconversie urbană – precum în cazul de față – asigurarea utilităților, protecția mediului);
- dezvoltarea unui sistem echilibrat policentric în cadrul zonei și promovarea unor noi relații urbane;
- asigurarea accesului egal la infrastructură și cunoaștere;
- gestionarea prudentă a patrimoniului natural și cultural;

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 una sau mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile specifice acelei zone : locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, 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.

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 din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea 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 ;
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici ;
- 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 :Legea nr. 5/2000, Ordonanța nr. 47/2000 s.a.m.d
- Dacă sunt prevăzute 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 ce nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

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

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

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zonă, ce nu necesită studii aprofundate ;
- fundamentarea solicitărilor fonduri de la bugetul statului pentru obiectivele de utilitate publică ;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUG sau PUZ aprobat ;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor ;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliului local.

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

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", ordin MLPAT 176/N/16.08.2000, iar pentru un caz singular de ridicare a interdicției de construire, pe baza Normelor metodologice din 2 aprilie 2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiari și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul municipiului Târgoviște, situată în apropierea gării Târgoviște Sud, învecinată cu cartierele «Aleea Trandafirilor» și «Demobilizați», județul Dâmbovița, pentru un ansamblu de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț, cu amenajările și dotările aferente, dotări sociale corespunzătoare, spații pentru circulație și parcaje, precum și echipamente tehnico – edilitare de zonă.

În baza unei hotărâri de guvern, terenul în suprafață de 26,5 ha, împreună cu o parte din clădirile existente, reprezentând fosta unitate militară din apropierea Gării Târgoviște, cunoscută sub numele de ȘCOALA DE CAVALERIE a fost transmis în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița.

Având la bază tema de proiectare, a fost realizat proiectul în fază de Plan Urbanistic Zonal, pentru întreaga suprafață studiată, mobilarea cu construcții noi și amenajarea celor existente, dorindu-se să se creeze un ansamblu de funcțiuni publice compatibile cu zona, integrând totodată unele proiecte deja existente care să răspundă cerințelor din tema de proiectare, respectiv :

- Organizarea funcțională, transformarea terenului și construcțiilor din fosta incintă a U.M. într-o zonă atractivă a orașului, de promenadă și agrement pentru locuitorii municipiului Târgoviște, precum și dotarea cu obiective de interes general (centru de afaceri, unități de comerț și prestări servicii) și de sport.
- Stabilirea măsurilor ce trebuie adoptate pentru asigurarea stabilității construcțiilor existente și reabilitarea/refuncționalizarea lor în scopul realizării de obiective de administrație publică, ținând cont că pentru unele din clădirile existente s-au identificat funcțiuni :
 - Sediul ISU
 - Spații arhivă evidența populației și arhiva Consiliului Județean Dâmbovița;
 - Sediul pentru Compania de apă Târgoviște;
 - Extinderea, reabilitarea și remodelarea sistemului de spații verzi;

- Crearea mobilierului urban necesar noilor funcțiuni și spațiilor urbane propuse;
- Interconectarea funcțiunilor adiacente zonei (locuire, comerț și alimentație publică, etc);
- Amenajarea terenului;
- Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare;
- Identificarea unor amplasamente pentru teren de fotbal de 10-15.000 locuri și funcțiuni complementare (terenuri antrenament, parcări, etc.) și teren de tenis 1.200-1.500 locuri
- Identificarea zonelor propice pentru amenajarea de parcuri;

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de Urbanism nr. , elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, integrarea în sit, pentru realizarea unei compoziții urbanistice coerente, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

1.3 Surse documentare

- Legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului;
- H.G. nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/16 august 2000 - Indicativ GM -010-2000;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei și consultarea a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Cartarea imobilelor din zona ;
- Plan topografic de bază ținând cont de actele de proprietate și planurile de amplasament și delimitare ;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Incadrarea în localitate

Zona studiată este situată în partea de sud - est a municipiului Târgoviște, având acces lesnicioase atât din oraș și cartierele învecinate, cât și din centura de sud (strada Petru Cercel) ce-l limitează la sud – est, făcând parte din intravilanul aprobat al localității, dar cu statut de «teren cu destinație specială» (fără reglementări prin PUG-ul aprobat de Consiliul local Târgoviște în 1997).

În baza hotărârii de guvern nr. 180/16.04.2013, terenul în suprafață de 26,5 ha, împreună cu o parte din clădirile existente, reprezentând fosta unitate militară din apropierea Gării Târgoviște, cunoscută sub numele de ȘCOALA DE CAVALERIE a fost transmis în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în forma următoare:

Anexa nr. 1 cu datele de identificare ale imobilului :

Denumirea și locul unde este situat imobilul	Persoana juridică de la care se transmite imobilul	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Numărul de înregistrare la Ministerul Finanțelor Publice și codul de clasificare
Imobil 15-119 Bd. Carol I, nr. 49 municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița	Statul român, din administrarea Ministerului Afacerilor Interne CUI 4267095 Inspectoratul de Poliție al Județului Dâmbovița CUI 4279790	Județul Dâmbovița, în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița CUI 4280205	Suprafața construită — 8.503 mp Suprafața desfășurată — 9.927 mp Suprafața totală a terenului, inclusiv construcțiile—43.194 mp CF —71861 Valoarea de inventar — 4.367.876,86 lei	Cod de clasificare — 8.19.01

Anexa nr. 4 cu datele de identificare ale imobilului nr. 1 :

Denumirea și locul unde este situat imobilul	Persoana juridică de la care se transmite imobilul	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Numărul de înregistrare la Ministerul Finanțelor Publice și codul de clasificare
Imobil 1 Bd. Carol 1 nr. 49, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița	Statul român, din administrarea Ministerului Afacerilor Interne CUI 4267095 Inspectoratul de Jandarmi Județean Dâmbovița CUI 4280000	Județul Dâmbovița, în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița CUI 4280205	Suprafața construită — 685 mp Suprafața desfășurată — 685 mp Suprafața totală a terenului — 11.783 mp CF —71862 Valoarea de invenlar — 584.394,27 lei	Cod de clasificare — 8.19.01

Anexa nr. 4 cu datele de identificare ale imobilului nr. 2 :

Denumirea și locul unde este situat Imobilul	Persoana juridică de la care se transmite imobilul	Persoana juridică la care se transmite imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Numărul de înregistrare la Ministerul Finanțelor Publice și codul de clasificare
Imobil II bd. Carol I nr. 49, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița	Statul român, din administrarea Ministerului Afacerilor Interne CUI 4267095 Inspectoratul de Jandarmi Județean Dâmbovița CUI 4280000	Județul Dâmbovița, în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița CUI 4280205	Suprafața totală a terenului — 210.090 mp CF —71865 Valoarea de Inventar — 13.523.516,28 lei	Cod de clasificare — 8.19.01

În consecință, predarea-primirea imobilelor din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Afacerilor Interne – Inspectoratul de Jandarmi Județean Dâmbovița în domeniul public al județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița s-a făcut prin două protocoale, astfel :

Prin protocolul nr.8108 / 1566375 / 10.05.2013 se consemnează că se transmit din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Afacerilor Interne — Inspectoratul de Jandarmi Județean Dâmbovița în domeniul public al județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița următoarele :

- Imobilul situat în municipiul Târgoviște, b-dul Carol I, nr. 49 județul Dâmbovița cod de clasificare 8.19.01, CF-71862, având suprafața construită de 685 mp, suprafața desfășurată de 685 mp, cu suprafața totală a terenului de 11.783 mp ;

- Imobilul situat în municipiul Târgoviște, b-dul Carol I, nr.49, cod de clasificare 8.19.01, CF-71865, având suprafața totală a terenului 210.090 mp, având structura clădirilor, mijlocele fixe, precum și elementele de identificare a acestora conform tabelului:

Nr. crt.	Indicativ construcție	Denumire construcție	Număr nivele	Suprafața construită -mp-	Suprafața desfășurată -mp-	Valoare -lei-	Anul construirii
1	C23/L1	Clădire magaziemuniție	P	227	227	10,88	1985
2	C37/F	Clădire atelier auto	P	458	458	7,81	1910

Prin protocolul nr.8109 / 282955 / 10.05.2013 se consemnează că se transmit din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Afacerilor Interne — Inspectoratul de Jandarmi Județean Dâmbovița în domeniul public al județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița următoarele :

- Imobilele 15-119, (teren și clădiri) situate în municipiul Târgoviște, b- dul Carol I, nr.49, având suprafața totală a terenului (inclusiv construcțiile) de 43.194mp, identificat prin CF-71861 și

• clădirile, în număr total de 16, având suprafața construită de 8503mp și suprafața desfășurată de 9927 mp, datele tehnice de identificare ale clădirilor fiind cuprinse în tabelul alăturat:

Nr. crt.	Indicativ construcție	Denumire construcție	Număr nivele	Suprafață construită -mp -	Suprafață desfășurată -mp -	Valoare -lei -	Anul construirii
1	C50/B	Clădire administrativ	P+I	1426	2850	217.280,00	1910
2	C35/C	Clădire dormitor + club	P	953	953	91.422,50	1910
3	C29/C1	Clădire săli specialitate	P	955	955	91.422,50	1910
4	C24/C2	Clădire depozit material	P	544	544	10.000,00	1910
5	C36/D	Clădire dormitor	P	701	701	68.738,26	1910
6	C41/D4	Clădire săli specialitate	P	498	498	47.272,95	1910
7	C42/D5	Clădire depozit material	P	750	750	19.865,22	1910
8	C34/E	Clădire remiză auto	P	1128	1128	20.000,00	1910
9	C31/E2	Clădire atelier auto	P	432	432	1,30	1910
10	C33/J	Clădire dormitor	P	358	358	16.762,28	1920
11	C30/K	Clădire depozit + baie	P	303	303	5.000,00	1920
12	C26/L	Clădire infirmerie	P	299	299	73.201,05	1920
13	C32/M1	Clădire WC exterior	P	37	37	1,30	1920
14	C40/Z3	Clădire stație spălare	P	27	27	0,40	1920
15	C45/S2	Clădire stație STAR	P	30	30	0,01	2000
16	C51/S3	Clădire pilon metal	P	62	62	0,01	2001

2.2 Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice

Din punct de vedere al încadrării geografice, teritoriul administrativ al municipiului Târgoviste se situează între următoarele coordonatele geografice: 44° 53'14" - 44°31'30" latitudine nordică și 25° 21' 40" - 25°32'05" longitudine estică.

Teritoriul administrativ al municipiului Târgoviste se învecinează cu :

- la nord, comunele Sotânga și Aninoasa;
- la est, comuna Razvad;
- la vest comuna Dragomirești
- la sud, comuna Ulmi

Orașul este situat pe o terasă înaltă de 260m, deasupra văii Ialomiței, la limita dintre regiunea deluroasă subcarpatică și Câmpia Înaltă a Târgoviștei, care cuprinde interfluviul dintre râul Dâmbovița și râul Ialomița până la contactul cu „câmpia de divagare”, joasă și monotonă, fiind o prelungire a câmpiilor subcolinare. Câmpia este desprinsă din uniformitatea Câmpiei Române, Târgoviștea fiind așezată în sectorul subcolinar al acesteia, parte a câmpiei Piemontane Înalte a Ialomiței, și în vecinătatea Dealurilor Subcarpatice.

Din punct de vedere morfologic, orașul Târgoviste se situează în partea de nord a marii unități Câmpia Română, subunitatea Câmpia Piemontana a Târgovistei.

În general câmpia se prezintă ca un ansamblu de interfluvii plane și largi cu o pantă medie de 0.10 – 0.15 %. Podurile interfluviale ating latimi de 4 – 5 km.

În cadrul acestei unități se disting zone cu relief plan și stabil, specific podurilor, teraselor și zonelor cu pantă variabilă, uneori afectate de fenomene de instabilitate (fruntea teraselor).

De asemenea relieful plan al terasei este întrerupt de eroziunea rețelei hidrografice din zona sau este ușor modificat de acțiunile omului (deblee, ramblee, excavatii, santuri, valuri de pământ sau depozite umplutură).

Teritoriul este situat între altitudini de 325 m în dealul Prișeaca și 265 m în partea de sud-est a orașului.

Date climatice

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

Temperatura medie multianuală la Târgoviste calculată pe ultimi 31 de ani (1976-2006) este de 9.8° C, dar suportă variații însemnate de la un an la altul. În funcție de abaterea pe care o are în plus sau în minus pot fi numiți ani reci sau ani calzi.

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 $h = 0,90$ 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, recordul fiind de 1266,7mm (2005) si 354.9mm cea mai mica cantitate cazuta intr-un an (2000)

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

Conform STAS 10101/20 - 90, perimetrul cercetat se incadreaza din punct de vedere al actiunii vântului in zona A, tip I - III; conform tabelului 1, viteza mediata pe 2" este de $v_2m = 22$ m/sec si presiunea dinamica de baza stabilizata la inaltimea de 10 m este de 0.30 kN/m².

Cu privire la incarcarea data de zapada (STAS 10101 / 21 - 92) orasul Târgoviste apartine zonei B, cu o incarcare de referinta $g_z = 1,2$ kN/m² corespunzator unei perioade de revenire de 10 ani si $g_z = 2.0$ kN/m² la o perioada de revenire de 50 ani.

Vegetatia este caracteristica silvo-stepii, cu elemente de vegetatie silvica de foioase (stejar, garnita, plop, paducel, gheorghinar, salcam) si antureaza amplasamentul pe laturile de nord si vest.

Vegetația cultivată este reprezentată de grâu, orz, porumb, seacă, floarea-soarelui, lucernă, trifoi etc. În lunca râurilor se cultivă legume și zarzavaturi: varză, roșii, morcovi, ceapă, usturoi, ardei, spanac, salată etc.).

Livezile de pomi fructiferi (meri, peri, pruni, ciresi, visini, caisi, piersici, etc.) și plantațiile de viță de vie se găsesc pe solele însoțite din împrejurimi, profitând din plin de expozeul favorabil.

Seismicitate

Cutremurele de pământ cunosc în țara noastră o frecvență deosebită (între 1901 și 2000 au fost peste 600 cutremure) si chiar de intensitate mare (1940-magnitudine -7,7; 1977-magnitudine-7,2; 1986-magnitudine-7; 1990-magnitudine-6,7).

Acestea au focarul in zona Vrancea, la Curbura Carpatilor, la adancimi cuprinse intre 100 si 200 km (focare intermediare) pe asa-numitul plan Benioff.

Conform Normativ P100-1/2006 pentru protectia antiseismica a constructiilor,din punct de vedere seismic zona se caracterizează prin urmatoarele elementele :

-Perioada de colt a spectrului de raspuns " $T_c=0,70$ "

-Coeficient " $a_g=0,24$ ". - conform macrozonarii dupa codul de proiectare seismic privind zonarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR (perioada medie interval) de revenire de 100 ani.

Riscul seismic depinde local și de formațiunile geologice de suprafață. Pentru un timp îndelungat riscul seismic se apreciază prin perioada de revenire a unui cutremur cu anumită intensitate sau magnitudine si prin calcularea energiei seismice medii anuale si compararea ei cu energia eliberată pe an.

Riscul seismic creste atunci când energia seismică anuală este mai mică decat energia seismică medie.

Riscul seismic este diferit în rocile necoezive si in cele coezive.

Consideratiuni geotehnice

Terenul pe care urmeaza a se amplasa constructii este in cea mai mare parte plan si stabil, specific reliefului de câmpie, cu denivelari mici in zonele de eroziune ale rețelei hidrografice din teritoriu.

Conform normativului privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice, indicativ NP 074/2002 si STAS 1243-88, clasificarea si identificarea pamânturilor, depozitele care pot constitui strate de fundare si cele existente in zona activă a viitoarelor fundatii se încadrează astfel:

- pietriș cu bolovăniș si nisip argilos la partea superioară, teren bun de fundare, cu o compresibilitate redusă, chiar practic incompresibil;

- argilă prafoasă, cu plasticitate medie–mare, plastic vârtoase, teren bun de fundare cu compresibilitate medie–mare si tasări medii–mari ;

- argile si argile prăfoase, cafeniu roscate cu plasticitate foarte mare, putin active, (PUCM) terenuri medii de fundare;

- argile si argile prafoase cafenii roscate, cu plasticitate foarte mare, foarte active (PUCM), terenuri dificile de fundare, depozitele argiloase de acest tip extinzându-se în zona studiată până la adâncimi de peste 4,00 m și

pâna la cca 5,00 m în zona liceului Mircea cel Bătrân. Ele prezintă în cea mai mare parte caracter contractil și se încadrează la pământuri active foarte active cu umflări și contractii mari (PUCM)

- umpluturi neomogene - terenuri improprii de fundare

Din avizul geotehnic realizat la PUG Târgoviște se desprind următoarele concluzii și recomandări care motivează din acest punct de vedere soluția adoptată în prezentul studiu :

-zona studiată este stabilă și optimă pentru amplasarea de construcții cu mai multe niveluri și subsol;

-cota de fundare estimată : -1,20 m de la cota terenului natural

-presiune admisibilă : $P_c = 2,50 - 3,0 \text{ kgf/cmp}$, pentru $H = 2,0 \text{ m}$ și $b = 0,60 - 1,00 \text{ m}$;

-fundatii continui cu centuri armate, trotuare late și etanșe ;

-subsoluri până la adâncimea de 2,00 m CTN cu hidroizolații simple.

În general calitatea apelor subterane este corespunzătoare, încadrându-se în condițiile de potabilitate.

Hidrogeologia zonei

Din punct de vedere hidrogeologic, în urma cercetărilor efectuate în zona orașului Târgoviște, fosta U.M. Gară au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere :

- Sistemul acvifer freatic cantonat în depozitele de holocen superior și pleistocen superior

- Complexul acvifer sub presiune cantonat în depozitele pleistocen superioare și inferioare.

- Sistemul acvifer freatic cu cantități mici de apă este cantonat în depozitele holocenului superior cu grosime mică și a pleistocenului superior.

Directia de curgere a apelor freactice urmarește orientarea pantei morfologice.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 8.00 – 10.00 m, în zona studiată fiind interceptat și un strat acvifer cu debit redus în intervalul 15.00 – 18.00 m.

Datorită exploatărilor petroliere din zonă, apa sistemului acvifer freatic este vulnerabilă la poluare.

Date despre zona studiată

Conform elementelor cadrului natural și al fenomenelor de risc natural și antropic identificate pe teritoriul amplasamentului studiat din municipiul Târgoviște, s-au conturat următoarele zone :

- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin zonele în care apar la adâncimi mai mari de 1.50 m, argile active - foarte active cu umflări și contractii mari (PUCM) și zonele cu umpluturi mai mari de 2.00 m sau alte categorii de terenuri care pot fi declarate ca fiind improprii de fundare

Pentru zonele inundabile, amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau redimensionarea rețelei de canalizare pluvială și ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor.

Pentru zonele cu pământuri active – foarte active se vor respecta măsurile impuse de prevederile normativului NE 001/ 96 – Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contractii mari.

În zonele afectate de umpluturi neomogene, se va coborâ cota adâncimii de fundare până la terenul natural, sau se va proceda la îmbunătățirea terenului de fundare prin confecționarea unei perne din material omogen compactat.

- Zone bune de construit ocupă o suprafață mare în cadrul teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, în zonele în care stratul de pietriș cu bolovanis și nisip apare la adâncimi mai mici de 2.00 m.

2.3. Evoluția în timp a zonei

Considerații generale privind localitatea

Înainte de a deveni capitală, Târgoviștea a fost o așezare statornică veche și însemnată, care încă din secolul XIV a început să capete caracter preurban și a cărui evoluție succesivă spre stadiul de oraș-capitală a fost posibilă datorită multor factori, aceiași care favorizaseră habitatul permanent timpuriu în bazinul mijlociu al lalomiței.

De natură geografică, economică, politică și demografică, acești factori se pot grupa în câteva coordonate care definesc atât perioada preurbană a așezării, cât și dezvoltarea ulterioară a ei, după stabilirea capitalei, astfel:

- situarea Târgoviștei la jumătatea distanței dintre vârfurile Carpaților și Câmpia Română, în punctul de maximă apropiere a râurilor Dâmbovița și lalomița, într-un interfluviu favorabil locuirii ;

- apărarea naturală a orașului, înconjurat de dealuri cu livezi și vii, cu resurse naturale bogate și diverse;

- clima blândă, cu un microclimat temperat-continental specific, propice și el vieții umane;

- stabilitatea geologică și tectonica a platformei pe care se află așezat orașul, care a creat condiții habituale optime;

- buna alcătuire naturală a regiunii înconjurătoare, intervențiile locuitorilor vizând doar elementele de modificare moderată a condițiilor naturale (defrișări, iezături).
- existența resurselor economice care au constituit baza dezvoltării timpurii a meșteșugurilor legate de prelucrarea fierului;
- o intensă activitate de negoț, certificată de descoperiri numismatice care arată că –încă din secolul X– în jurul orașului era o mare densitate de așezări rurale deschise, gravitând în jurul centrelor întărite din apropierea Târgoviștei (Voinești, Cetățeni, Slon), care au avut un rol important în apariția primelor formațiuni politice din Muntenia, această centură de habitat rural, cu circa 40 de sate situate la mică distanță de oraș, a contribuit și ea la apariția și dezvoltarea structurilor urbane, care, la rândul lor, au influențat evoluția acestor sate și caracterul economiei.
- poziția geografică deosebită în contextul național, dată de situarea orașului într-un important punct de ramificație pe vechi și importante drumuri de comerț internațional care se întretaiau la Târgoviște

Școala de cavalerie

Această clădire este un monument istoric, în perioada 1893-1914 aici existând Școala de cavalerie",

În fața intrării principale, te întâmpină, cu mâna pe "fierul" spadei de piatră, Dan al II-lea cel Viteaz. În spatele lui, pe frontispiciul clădirii, deasupra arcadei de mijloc, scrie, "bătut" în piatră: "Ofițerul de cavalerie trebuie să fie și călăreț și cavaler".

Scurt istoric al călăriei în România

Începuturile călăriei românești trebuie căutate în perioada principatelor Muntenia și Moldova, când au apărut primele școli pregătitoare de ofițeri de cavalerie.

Prima școală pentru elevi viitori ofițeri a fost fondată în anul 1847 la București, pe timpul domniei prințului Bibescu, cu numele de "Școala militară de infanterie și cavalerie", și a funcționat cu un număr de 15 elevi, timp de numai un an, după care a fost desființată.

Printul Stirbei a reînființat-o, în anul 1849, cu un număr de 45 de elevi, pentru o durată de studii de 4 ani, care ulterior s-a prelungit la 5 ani.

În paralel, în anul 1857, a luat naștere la Iasi – capitala Moldovei – "Școala militară de cavalerie" care a dat o promovție de 27 de sublocotenenti.

Prin unirea celor două principate românești, Muntenia și Moldova, sub domnia colonelului de cavalerie Alexandru Ioan Cuza, școala de la Iasi a fuzionat cu școala de la București, având un număr de 70 de elevi.

În 1866, școala de la București a fost transferată la Iași, până în 1872, dată la care a fost divizată în două școli separate:

* Școala pregătitoare pentru fiii de militari, la Iasi, cu 4 ani de studii;

* Școala militară de infanterie și cavalerie, la București, cu o durată de 2 ani și care până în anul 1900 a dat un număr de 2.337 ofițeri.

În 1907, secția de cavalerie a fost transferată la Târgoviște sub numele de "Școala pregătitoare de ofițeri de cavalerie" (activi și de rezervă), unde a funcționat până aproape de cel de-al doilea război mondial.

Școala de cavalerie și istoricul său

În ceea ce privește existența unei "ȘCOLI SPECIALE DE CAVALERIE", se știe că în anul 1863 s-a creat un fond financiar pentru înființarea ei, dar nu se știe dacă această școală a luat ființă, lipsind documente precise în această privință.

Mai târziu, în 1871, a fost creată la București "Școala de ofițeri de infanterie și cavalerie" cu următoarele scopuri:

* de a da tuturor ofițerilor instrucția indispensabilă unui ofițer de cavalerie;

* de a completa pregătirea călare și cunoștințele despre cal.

Cursurile acestei școli durau un an, cu un efectiv de 27 ofițeri de cavalerie.

La 22 august 1872 școala ia numele de "Școala specială de cavalerie" – la București – și este pusă sub comanda colonelului Aristide Iarca, absolvent al Școlii militare franceze de echitație de la Saumur, fost atașat pe lângă Regimentul 3 de cavalerie francez, din Africa, unde a primit gradul de căpitan.

Declanșarea războiului pentru independență, cu turcii, a determinat, în anul 1876, întreruperea activității.

Școala Specială de Cavalerie și-a reluat activitatea la 14.12.1883, cu ofițeri-elevi (locotenenți și sublocotenenți) care aveau unu-doi ani stagiul la trupă. Înainte de 1890 numărul ofițerilor-elevi era de 20, iar între 1893-1900 efectivul era de 34 anual.

În vara anului 1892 Școala Specială de Cavalerie a fost mutată la Târgoviște de către general Băicoianu, separat de cea de artilerie și geniu, unde terenul era ideal pentru călărie. Până la 1900 un număr de 390 de ofițeri absolviseră această școală.

Astfel, călăria începe să evadeze tot mai mult din manej și să fie atrasă de terenurile accidentate.

În cursul toamnei anului 1914, care a marcat începutul primului război mondial, Școala specială își încetează cursurile, ofițerii-elevi plecând la unități.

După 6 ani de întrerupere, provocată de război, școala redeschide porțile la 1 nov 1920, de data aceasta în orașul Sibiu, unde va funcționa în propriul său local până la declanșarea celui de-al doilea război mondial, la Târgoviște funcționând doar o Școală pregătitoare de ofițeri de cavalerie.

Cursurile scolii de cavalerie de la Sibiu erau urmate, în mod obligatoriu, de ofițerii de cavalerie, după servirea primilor doi ani din carieră la unități de cavalerie. După terminarea studiilor, care durau un an, ei reveneau la unitățile respective, în afară de un număr de 8-10 ofițeri, primii la studii și călărie, opriți în școală pentru a urma încă un an "Cursul instructorilor".

Acești ofițeri specializați în călărie și pedagogia militară erau repartizați, la sfârșitul cursului, ca profesori la Școala pregătitoare de ofițeri de cavalerie de la Târgoviște și la Școala specială de la Sibiu.

Monumentul aviatorului Gheorghe Negel

Gheorghe Negel s-a născut la 2 iunie 1888 în București și a urmat Școala de Ofițeri de Cavalerie care tocmai se mutase de la București la Târgoviște.

După înălțarea la gradul de sublocotenent, în 1 iulie 1911, el a fost repartizat la Regimentul 4 Cavalerie, iar în anul 1913 intră, alături de alți 28 de ofițeri, plutonieri și soldați la Școala de Pilotaj Cotroceni.

Aici se afla și hangarul cu „Vlaicu II”, aeroplanul lui Aurel Vlaicu, cu care sublocotenentul Negel a legat o prietenie sinceră, cea camaraderie specifică zburătorilor.

Aceste relații strânse aveau să dureze până când amândoi îndrăgostiții de zbor s-au prăbușit și au pierit într-un mod asemănător, la scurtă distanță în timp.

La 13 septembrie 1913, lângă Câmpina, în încercarea de a trece munții, se prăbușea Aurel Vlaicu. Ucenicul său, Negel va obține brevetul de pilot la 25 septembrie 1913 (brevetul nr. 14).

Imediat după ce a putut să zboare legal, la 28 septembrie 1913, s-a suit în carlingă și a pornit spre Târgoviște. Ajuns deasupra Școlii de Cavalerie a făcut o demonstrație în aer spre a fi văzut de camarazii săi, însă, aeroplanul pe care-l pilota nu l-a mai ascultat și s-a prăbușit în apropierea unității militare.

Pe locul prăbușirii avionului, s-a ridicat un monument comemorativ care a fost întreținut de unitatea militară U.M. 01378 Gară.

2.4 Circulația

Principalele căi de acces la amplasamentul studiat:

- Cu autoturismul pe străzile ce delimitează sau pătrund pe amplament :
 - B-dul Carol I (fostă Castanilor, fostă B-dul Gării) ;
 - Strada Petru Cercel (șosea de centură) ;
 - Strada Aviator Negel ;
 - Aleea Trandafirilor din cartierul cu același nume ;
 - Strada Neagoe Basarab dinspre Cartierul C.F.R. (Demobilizați) ;
 - Strada Vidin dinspre Microraioul XII ;
- Cu trenul pe linia feroviară București – Titu – Pietroșița, la stația Târgoviște Sud.
- Coordonate:
 - între 44°54'33.82" și 44°55'05.62" latitudine nordică ;
 - între 25°27'20.51" și 25°27'52.41" longitudine estică ;
 - altimetric, amplasamentul se situează între +279m și +284m (referință Marea Neagră) ;

• Unități urbanistice vecine: zona C.F. + Stația Târgoviște Sud, cartierele Aleea Trandafirilor, Demobilizați și Microraioul XII și șoseaua de centură

Din punctul de vedere a căilor de comunicație, zona are legături de comunicație est-vest și nord-sud bine conturate, rețeaua urbană înconjurătoare bine structurată, în proximitatea legăturilor feroviare ale capitalei județului și rutiere interne, cu ramificații către toate direcțiile importante din vecinătate, etc).

Investițiile în infrastructura de transport au facilitat mobilitatea populației și a bunurilor, economisirea de energie și timp, creând condiții pentru extinderea schimburilor comerciale și implicit a investițiilor productive.

Parcela ce face obiectul PUZ beneficiază de accese directe din rețeaua de străzi existentă, în stare relativ bună, propuse în prezentul PUZ pentru redimensionare și modernizare, drumuri ce își au originea în zonele rezidențiale și B-dul Carol I - legătura amplasamentului cu zona centrală a municipiului și celelalte cartiere.

Extinderea rețelei stradale în zonele nou construite, precum și reabilitarea infrastructurii pe străzile existente vor duce la îmbunătățirea condițiilor de viață.

Prin implementarea proiectului se vor asigura deasemenea și condiții de parcare cu grad sporit de confort și siguranță pentru autoturismele locuitorilor și a cetățenilor aflați ocazional în trecere, eliminarea autovehiculelor parcate pe arterele intens circulate, reducerea disconfortului produs de zgomot și vibrații, fluidizarea traficului și creșterea siguranței în circulația rutieră.

2.5 Ocuparea terenurilor

În planșele « SITUAȚIA EXISTENTĂ PE PARCELA » și "SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G." este prezentată situația existentă din punct de vedere al proprietății asupra terenurilor, al funcțiilor actuale și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate a fost cea militară (T.D.S. în vechiul PUG încă în valabilitate), terenul păstrându-și în parte caracterul militar (pe zona transmisă prin aceeași Hotărâre de guvern Ministerului Afacerilor Interne).

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- existența unor interdicții legate de zona de protecție zona C.F. foarte mare și funcția militară, care au determinat elaboratorii PUG-ului Târgoviște (ediția 1997), încă în valabilitate să instituie interdicția definitivă de construire în zonă, dar și în împrejurimi, în acest fel amplasamentul nefiind integrat organic orașului, nici urbanistic, dar nici ca mod de viață.

- apropierea de zona C.F., sursă de poluare fonică .

- lipsa unei rețele de drumuri carosabile în stare bună pe amplasament, capabile de a fi accesate în orice condiții atmosferice și care să se constituie ca o bază de pornire în modernizarea zonei.

- lipsa oricăror utilități în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații) și

- distanța relativ mare față de elementele de infrastructură urbană cum ar fi dotările de învățământ, sănătate, comerț, ceea ce face aproape imposibilă amplasarea de unități locative ;

- prezența în zonă și în vecinătăți a zone de bălțire și a unor amenajări militare (tranșee, bute, fortificații) prost întreținute;

2.6 Echiparea edilitară

Conform proceselor verbale de predare primire, starea echipamentelor tehnico- edilitare, dezvoltată numai în zona ocupată cu clădiri, este foarte rea, cea mai mare parte fiind nefuncționale :

Alimentarea cu apă

Zona beneficiază de rețea de apă potabilă, racordată la rețeaua municipiului Târgoviște. Aceasta este subdimensionată și nu acoperă întreaga zonă, fiind parțial dezafectată datorită inexistenței consumatorilor, ceea ce impune o reevaluare privind starea tehnică actuală, fiind una din disfuncționalitățile majore ale zonei.

Canalizarea

Rețeaua de canalizare este racordată la rețeaua orașului, fiind parțial dezafectată, tot datorită inexistenței consumatorilor, și acest aspect necesită o reevaluare privind starea tehnică actuală. Există rețea de canalizare în zonă, condițiile tehnice existând, în sensul că zona se poate racorda din punct de vedere al cotelor de nivel.

Alimentarea cu gaze

În prezent în zona studiată există rețele de distribuție gaze naturale de redusă presiune care deserveau clădirile existente în cadrul arealului. Rețelele de distribuție gaze naturale redusă presiune existente sunt alimentate din rețeaua orașenească existentă în zona de vest (zona Gării). Prin dezvoltarea zonei se propune dezafectarea lor în întregime și înlocuirea cu altele noi, dimensionate corespunzător noilor cerințe apărute în urma propunerilor de dezvoltare a zonei.

Pe amplasament însă, rețeaua de alimentare cu gaze naturale a fost dezafectată.

Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații

În prezent în zona studiată există rețele de distribuție energie electrică medie tensiune (rețele și posturi de transformare) care deserveau clădirile existente, alimentate din SEN. Din aceste rețele se va face alimentarea cu energie electrică medie tensiune pentru obiectivele nou create, prin dezvoltarea propusă a zonei.

În zonă se află rețea de distribuție de joasă tensiune, de iluminat public și de telefonie.

Rețelele de acest tip ale fostei unități militare erau racordate la rețelele orașului, fiind parțial dezafectate, datorită inexistenței consumatorilor, aceasta necesitând o reevaluare privind starea lor tehnică actuală, înainte a se decide refuncționalizarea lor.

Colectarea deșeurilor menajere

Deșeurile urbane generate până acum cuprindeau deșeuri menajere, cu cea mai mare pondere și deșeuri stradale, rezolvarea fiind făcută prin contract cu operatorul autorizat din zonă. Există și unele activități specifice, generatoare de deșeuri de tip industrial (reparații mașini și tehnică militară) evacuate separat.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al protecției mediului zona U.M Gară se încadrează în categoria zonelor cu nivel de poluare mediu.

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Lipsa echipamentelor edilitare în zonă ;
- Starea total necorespunzătoare a drumurilor interioare;
- Lipsa unor amenajări minimale de protecție împotriva acțiunii de băltire, dar și de evacuare a apelor meteorice și acumularea lor în amenajările militare ;
- Depozitarea încă necontrolată a deșeurilor menajere pe terenul viran (fostul câmp de instrucție)

În zona studiată și în apropierea acesteia există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială (imobilul din B-dul Regele Carol I, nr. 49, „Fosta Școala de Cavalerie” este monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice și Siturilor Arheologice ale județului Dâmbovița, la poziția 621, cod LMI DB-II-m-B-17307, datat 1920). Mai poate fi menționat monumentul aviatorului Negel (1913), monumentul Eroilor Revoluției din Decembrie 1989, precum și faptul că în imobilul monument istoric a avut loc procesul soților Ceaușescu, iar în curtea interioară a acestuia execuția cuplului dictatorial.

2.8 Opțiuni ale populației

Municipiul Târgoviște și mai ales zona mare de teren relativ plan și liber al fostei unități militare, poziționată lângă poarta de intrare în oraș (gară, autogară), cu accese directe și scurte la zona centrală a orașului reprezintă o atracție deosebită din punct de vedere investitional pentru obiective mari de interes public, atât pentru populația întregului oraș, cât și pentru locuitorii din zonă.

Terenul intravilan disponibil a devenit puțin și valoros în restul teritoriului, fapt care a condus ca în zona studiată să se încerce utilizarea la scară macrouurbană, aerisită, cu ample spații verzi și străzi și parcaje dimensionate corespunzător cerințelor actuale de confort urban durabil, fără o mărunțire care ar duce la o coborâre a standardului dotărilor propuse, pe care o considerăm o realitate obiectivă de care trebuie ținut seama.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea unor structuri urbanistice moderne, cu un grad deosebit de confort, vor influența favorabil dezvoltarea localității, prin valorificarea și protejarea sitului natural și construit, îmbunătățirea echipării tehnico-edilitare a teritoriului, modernizarea infrastructurii de obiective administrative, culturale, sportive și sociale, vor contribui la creșterea prestigiului, potențialului turistic și economic al municipiului.

Deoarece terenul studiat se află într-o zonă unde este evident necesară schimbarea de funcțiune și există și o interdicție formală de construire în vechiul PUG, Administrația Locală a solicitat prin Certificatul de urbanism nr. 640 / 02.10.2013 elaborarea de PUZ și Regulament aferent.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Dimensiunea europeană a activității de amenajare a teritoriului, bazată pe principiul: „amenajarea teritoriului în izolare nu mai este posibilă” crează noi premise și obiective de urmărit:

- definirea tipologiei funcționale a zonei;
- maximizarea potențialului zonei, de orice natură ar fi el;
- coordonarea investițiilor publice și eliminarea necoordonărilor județene, locale și zonale;
- rezolvarea în comun a problemelor în zonele învecinate;
- utilizarea rațională a terenului;
- o distribuție echilibrată a echipării și dotărilor în teritoriu ;
- reglementarea conversiei terenului ;

-previzionarea unei dezvoltări durabile fără alterarea mediului.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate :

- Din punctul de vedere al accesibilității zonei, conform reglementărilor terenurilor cu destinație specială, întreaga incintă beneficia de un singur acces rutier, ceea ce face să se impună racordarea noilor accese la sistemul rutier al cartierelor învecinate, atât prin intermediul străzilor existente, cât și pe căi de acces noi, pentru realizarea unei integrări urbane eficiente și durabile;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare de apă din precipitații (sistemizare verticală).
- Zona ce face obiectul PUZ va trebui structurată funcțional și configurativ-spatial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere urbanistic, cu integrarea organică a tuturor funcțiilor (altminteri foarte diverse și cu puternic caracter specific pentru fiecare) și grefarea lor pe trupul orașului ;
- Refacerea peisagistică, crearea și reabilitarea spațiilor verzi pentru multiplele funcțiuni pe care acestea le îndeplinesc ca zonă de recreere și odihnă a locuitorilor, ca elemente de completare și punere în valoare a ansamblului arhitectural și urbanistic ce se crează, precum și ca factori de îmbunătățire a microclimatului de subliniere a calităților sau de corectare a deficiențelor cadrului natural și de combatere a unor factori de poluare a mediului înconjurător prezenți în zonă ;
- Viziunea planului de dezvoltare a zonei ca bază de promovare și diversificare viață economică, culturală, sportivă, administrativă, ca premiză pentru o excelentă calitate a vieții pentru toți cetățenii.
- Având în vedere că municipiul Târgoviște concurează cu altele pentru a obține dezvoltarea economică într-o economie globală în continuă schimbare, trebuie să asigurăm realizarea unui centru de afaceri, prin care să fim mai cunoscători, mai prompti, mai creativi și mai flexibili decât concurența.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Pe baza problemelor și disfuncționalităților identificate, cât și a tendințelor majore care se manifestă, s-a formulat diagnosticul prospectiv al dezvoltării pe domeniile – țintă și componentele acestora.

Prin diagnosticul prospectiv s-a urmărit investigarea și estimarea condițiilor viitoare ale fenomenelor și proceselor aparținând domeniilor diagnosticate, pentru evidențierea problemelor și oportunităților .

Problemele, respectiv oportunitățile, au fost raportate la necesitățile și obiectivele colectivității, având uneori și caracter general.

În formularea diagnosticului prospectiv și a diagnosticului general au fost evidențiate obiectivele de mediu precum și măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și compensarea posibilelor efecte negative semnificative asupra mediului, precum și măsurile de monitorizare, care parte integrantă a documentației.

Pe baza problemelor identificate și a priorităților stabilite, s-au identificat acțiunile și măsurile pentru asigurarea cerințelor prioritare în cadrul domeniilor - țintă analizate.

Planul Urbanistic General are caracter de documentație de reglementare și corespunde Programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială, precum și a cerințelor documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior.

Planul Urbanistic General s-a elaborat în condițiile în care zona avea o cu totul altă destinație, astfel încât nu se raportează la amplasament decât unele prevederi generale, precum :

- stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a municipiului în acord cu potențialul acestuia, cu aspirațiile locuitorilor și în concordanță cu obiectivele specifice stabilite în Planul local de acțiune pentru dezvoltare durabilă;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii municipiului;
- protejarea cadrului construit și amenajat împotriva dezastrelor naturale, precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, neomogenități geologice, reducerea vulnerabilității fondului construit)
- asigurării suportului reglementar de eliberare a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică și de interes general, prezervarea terenurilor în vederea realizării obiectivelor mari, precum și a celor ce asigură creșterea calității vieții, cu precădere în domeniul administrației și serviciilor;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat ;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care urmează a se amplasa constructii este compus din două SUBZONE, determinate de altfel și în protocoalele de predare - primire :

- una cu aspect de câmpie, cu denivelări mici în zonele de eroziune ale rețelei hidrografice din teritoriu sau în zona de realizare a unor fortificații militare (bute, bordeie, tranșee, baterii, fascine, palisade, chiar și un gen de bastion) cu suprafața mare și doar două construcții;

- o alta ce reprezintă curtea fostei unități militare, mobilată cu clădiri dezvoltate în general pe parter, cu suprafețe mari construite și suprafață mai mică de teren, amplasată adiacent Bulevadului Carol I;

Spatiul natural si antropic în care urmează a se integra noul ansamblu nu ofera în prezent conditii deosebite de cadru natural, dar pretentia către un standard ridicat de confort, la un nivel de exigență sporit, va conduce la realizarea unor amenajari arhitecturale si peisagistice de exceptie atât în incintele linstituțiilor publice, cât si în spatiile funcțiunilor de utilitate publică comune.

Spațiile verzi în zonele de locuințe precum și spațiile verzi de aliniament au aportul lor la oferirea unui microclimat mai sănătos și constituie o rezervă potențială în măsura în care va crește preocuparea pentru îmbunătățirea calitativă a plantațiilor dendro-floricole.

3.4 Modernizarea circulatiei

Elementul principal și care coordonează întregul ansamblu este traseul noului Drum Județean, cu două benzi pe sens, care leagă piata Gării Târgoviște de șoseaua de centură, în vecinătatea COMBINATULUI DE OTELURI SPECIALE TÂRGOVIȘTE, proiect pentru care există în acest moment un studiu de fezabilitate și proiectul tehnic aprobat.

Pe traseul acestui Drum Judetean a fost creat un nod de circulație important, care să fluidizeze circulatia din si spre zona centrală comercială și administrativă a municipiului și totodată să rezolve crearea unui traseu de transport în comun cu un metrou ușor de suprafață (S-BAHN) care să utilizeze atât liniile de cale ferată de uz intern ale UPET Târgoviște, cât si pe cele curente aparținând C.F.R., existente.

Aceasta vizează impulsionearea dezvoltării economice și a mobilității populației și forței de muncă nu numai în zonă, ci la nivelul întregului oraș, precum și creșterea gradului de accesibilitate și atractivitate a zonei prin îmbunătățirea condițiilor oferite de infrastructura de transport în comun, practic desființate după dezafectarea sistemului de transport în comun cu troleibuzul.

Sunt urmărite cu prioritate:

- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri de legătură cu rutele ocolitoare ale orașului ;
- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri locale ;
- Construcția/reabilitarea/modernizarea drumului județean de legătură ce se preconizeaza a se realiza pe amplasament pentru eliminarea blocajelor rutiere și traversarea, în condiții de siguranță a zonei ;
 - Eficientizarea din punct de vedere economic a rețelei de transport, cu impact favorabil asupra economiei zonei în care este localizat amplasamentul (atragerea investitorilor, economisirea timpului și a carburanților, crearea de locuri de parcare si staționare, reducerea costurilor de operare a autovehiculelor) ;
 - Crearea unor legături de transport mai bune între periferie si centru ;
 - Crearea noului system de transport în comun cu metrourul de suprafață ;
 - Scoaterea din izolare a zonei ;
 - Asigurarea siguranței traficului și a siguranței călătorilor.

Accesele principale pe parcela studiată se vor asigura din strada Petru Cercel (șoseaua făcând parte din rețeaua de străzi ocolitoare ale orașului), B-dul Carol I (Castanilor) ca legătură directă cu zona centrală administrativă a municipiului si pe noua arteră creată pe traseul străzilor Aleea Trandafirilor și Neagoe Basarab, având în spațiul central linia metroului ușor de suprafață (dezvoltată pe amplasamentul liniei de cale ferată de garare UPET) .

Pentru circulatia interioara a parcelei se propun strazi si alei de folosinta comuna, care sunt racordate la drumurile publice existente, prevăzute în toate cazurile cu spatii pentru manevre de întoarcere la capate si care asigură accesul carosabil si pietonal la toate noile funcțiunile create, având un gabarit suficient pentru functiunea propusă și un număr suficient de parcaje.

Profilul transversal cu elemente constructive corespunzatoare propuse pentru aceste străzi si alei este detaliat în plansa « PROPUNERI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ».

3.5 Zonificare funcționala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona «Școala de cavalerie» (teritoriul intravilan al localității) are ca funcțiune dominantă cea de instituții și servicii de interes public, cu funcțiuni complementare (comert, servicii nepoluante, agrement, sport, circulație, echipare edilitară), precum și o inserție a unui centru de afaceri.

3.5.1. Descrierea soluției de organizare urbanistica

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

- * orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă ;
- * forma și dimensiunile parcelelor de amplasament, în special pentru obiectivele cu volume mari de construcție și cele sportive, unde s-a căutat să aibă caracteristici optime de suprafață, orientare și acces
- * facilitatea realizării accesului rutier pe traseul noului Drum Județean, cu două benzi pe sens, care leagă piața Gării Târgoviște de șoseaua de centură, în vecinătatea COMBINATULUI DE OTELURI SPECIALE TÂRGOVIȘTE, proiect pentru care există în acest moment un studiu de fezabilitate și proiectul tehnic aprobat.;

Această arteră, împreună cu noul acces de pe străzile Neagoe Basarab și Aleea Trandafirilor împart suprafața studiată în cinci mari zone care pot fi caracterizate funcțional astfel:

A. ZONA DOTĂRILOR SPORTIVE, care cuprinde:

➤ un STADION pentru care există un studiu de fezabilitate pentru o capacitate de cca 10.000 locuri și pentru care, prin compartimentarea și utilizarea colturilor de racordare a peluzelor se pot obține 16.000 -17.000 locuri, având vestiare, spații de mic comerț și dotări la nivelul competițiilor sportive internaționale;

- un TEREN de fotbal, de dimensiuni normale, de antrenament
- trei TERENURI pentru mini-fotbal descoperite
- un TEREN mini-fotbal acoperit
- VESTIARE și grupuri sanitare pentru dotările de antrenament
- spații de parcare aferente cu cca 700 locuri
- un TEREN DE TENIS pentru o capacitate de 1.200-1.500 locuri
- nouă TERENURI DE TENIS, de dimensiuni normale, de antrenament
- spații de parcare aferente cu cca 150 locuri
- un HOTEL de cca 200 locuri de cazare cu toate facilitățile necesare cantonamentelor (alimentație publică, fitness, sauna, recuperare, etc)

B. ZONA COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII, care cuprinde:

➤ amplasamente pentru două unități de tip SUPERMARKET, cu utilitățile și zonele de parcare aferente (cca 500 locuri), utilizabile și pentru marile manifestări sportive;

➤ Sediul Registrului Auto Român – R.A.R., având două fluxuri de verificare și testare, cât și zonele de așteptare și parcajele necesare

C. ZONA DE UNITĂȚI ADMINISTRATIVE ALE CONSILIULUI JUDEȚEAN, amplasată în clădiri existente ce urmează a fi reabilitate, modernizate și unele extinse, cuprinde:

➤ MUZEUL ȘCOLII DE CAVALERIE, amenajat în clădirea fostei Școli de Cavalerie, unde a avut loc și procesul și executia soților Ceaușescu, clădire monument, ce urmează a fi restaurată și extinsă;

➤ SEDIUL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENTĂ - I.S.U., pentru care există proiecte și resurse financiare asigurate, amenajat în 3 clădiri existente reamenajate și modernizate;

➤ SEDIUL SERVICIULUI PUBLIC DE APĂ ȘI CANALIZARE DÂMBOVIȚA, amplasat într-o clădire existentă, reamenajată și care necesită extindere;

➤ SEDIUL SERVICIULUI PENTRU EVIDENȚA INFORMATIZATĂ A PERSOANEI și SEDIUL ARHIVEI DE STARE CIVILĂ A JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA, amplasate în clădiri existente reamenajate și modernizate;

➤ SEDIUL ARHIVEI CONSILIULUI JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA, amplasat în clădire existentă;

➤ SEDIUL ARHIVELOR STATULUI, amplasat în clădire existentă reamenajată;

➤ SEDIUL ȘCOLII DE ARTE (DANS), amplasat în clădire existentă reamenajată.

D. ZONA DE SEDII NOI va cuprinde:

➤ SEDIUL UNEI UNITĂȚI ADMINISTRATIVE REPREZENTATIVE A JUDEȚULUI (ce se va fixa ulterior), amplasat într-o poziție favorizată, respectiv în cap de perspectivă pentru cei care intră în zona centrală a orașului, cu acces de pe șoseaua de centură, dinspre Otelărie;

- SEDIUL CENTRULUI DE AFACERI, proiect existent în faza de studiu de fezabilitate, amplasat într-o poziție asemănătoare celei pentru care a fost inițial gândit (Zona de Agreement - Calea Ialomiței);
- spații de parcare aferente, cu cca 160 locuri, posibil de utilizat și de către celelalte unități publice administrative învecinate, enumerate anterior.

E. ZONA PARC PUBLIC

- în suprafață de cca 2,3 ha, bordează intersecția rutieră majoră descrisă în preambul.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **plasa "REGLEMENTARI URBANISTICE PE PARCELA"** și cuprinde spațiile pe destinații, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), modul de realizare a acceselor, a principalelor dotări aferente, spații destinate amplasării utilităților, spații verzi de protecție și ambientale, dezvoltate peisager, fără geometrizări forțate, dar ordonate după axe compoziționale.

3.5.2. Bilant teritorial , indici urbanistici

Prin soluția de organizare urbanistică se propun următoarele elemente de bilant teritorial, grupate pe criterii de funcționalitate similară :

ZONA INSTITUȚII PUBLICE	MUZEU	
SPATII VERZI		2.446
ALEI SI TROTUARE		3.383
PARCARI		2.121
CONSTRUCTII		2.827
TOTAL MUZEU		10.777
ZONA INSTITUȚII PUBLICE	SEDII ADMINISTRATIVE ÎN CLĂDIRI EXISTENTE	
SPATII VERZI		3 930
ALEI SI TROTUARE		676
CONSTRUCTII		3 193
TOTAL SEDII ADMINISTRATIVE		7.799
ZONA INSTITUTII PUBLICE	SEDIU I.S.U.	
SPATII VERZI		264
ALEI SI TROTUARE		1.004
TROTUARE		1.144
CONSTRUCTII		1.789
TOTAL SEDIU I.S.U.		4.201
ZONA INSTITUTII PUBLICE	SEDIU R.A.R.	
SPATII VERZI		1.173
TROTUARE		7.763
CONSTRUCTII		1.000
TOTAL SEDIU R.A.R.		9.936
ZONA INSTITUTII PUBLICE	CENTRU DE AFACERI + COMP. DE APĂ + INST. PUBLICĂ	
SPAȚII VERZI		4.815
PARCĂRI		6.533
ALEI SI TROTUARE		4.107
CONSTRUCȚII		4.147
TOTAL CENTRU DE AFACERI		19.602
ZONA REȚELE TRANSPORT	DRUMURI PUBLICE, ALEI, PARCAJE	
ALEI SI TROTUARE		5.910
STRAZI		21.314
SPATII VERZI		7.998
TROTUARE		843
TOTAL DRUMURI PUBLICE		36.065
ZONA COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII	HIPERMARKETURI	
SPATII VERZI		6.091

CURTE INTERIOARA		8.180
TROTUARE		17.542
ALEI SI TROTUARE		2.450
STRAZI		665
CONSTRUCTII		23.488
TOTAL ZONA COMERCIALĂ		58416
ZONA SPORT ȘI AGREMENT	HOTEL CANTONAMENTE	
SPATII VERZI		46
CURTE INTERIOARA		2 782
CONSTRUCTII		1008
TOTAL HOTEL SPORTIVI		3836
ZONA SPORT SI AGREMENT	STADION FOTBAL	
ALEI SI TROTUARE		5.243
TERENURI DE FOTBAL		20.512
SPATII VERZI		11.954
STRAZI		5.494
TROTUARE		20.661
ALEI INTERIOARE SI SPATII VERZI		5.843
MONUMENT AVIATOR NEGEL		10
CONSTRUCTII		9.724
TOTAL STADION FOTBAL		79.441
ZONA SPORT SI AGREMENT	COMPLEX TENIS	
SPATII VERZI		198
TROTUARE		3.624
TERENURI TENIS		6.526
ALEI SI TROTUARE		897
CONSTRUCTII		.514
TOTAL COMPLEX TENIS		12.759
ZONA SPAȚII VERZI	PARC ȘI ALTE SPAȚII VERZI DISPERSATE	
PARC, SPATII VERZI ȘI AMENAJĂRI		17.095
ALTE SPATII VERZI		5.141
TOTAL PARC ȘI SPAȚII VERZI		22.236
SUPRAFATA TOTAL ANSAMBLU		265.068

3.5.3 Categoriile de interventie

În planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE" sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime :

- * Modernizarea și extindere drumurilor interioare și de legătură;
- * Realizarea aleilor carosabile și pietonale pentru fiecare zonă funcțională, de folosință comună ;
- * Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de zonă și rezervarea terenurilor pentru echipamente ;
- * Realizarea partiției parcelelor destinate construirii fiecărui tip de funcțiune, cu regim de construire de izolat și regim de înălțime adecvat funcțiunii, niciuna dintre clădiri nedepășind P– P+1+M;
- * Dimensionarea loturilor și a aliniamentelor principale spre stradă s-a făcut într-o ierarhizare, ținând cont de prezervarea suprafețelor pentru obiectivele mari, ample, cu volume construite mari, necesități de parcare adecvate indicelui de motorizare și asigurarea defluirii utilizatorilor în condiții de siguranță ;

3.5.4 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului

$$POT = (SC + ST + SR) / ST \times 100 = 50 \%$$

Coeficientul de utilizare a terenului

$$CUT = SD / ST = 0,75$$

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa de "REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ" sunt prezentate următoarele : realizarea alimentării cu apă a zonei, canalizarea, alimentarea cu gaze, alimentarea cu energie electrică, telecomunicații și gospodărie comunală, astfel :

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor ce se propun a se executa comporta două componente:

- alimentarea cu apă pentru consumul menajer
- alimentarea cu apă pentru stingerea incendiului.

3.6.1.1. Alimentarea cu apă pentru consum menajer

Pentru alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor este necesară asigurarea unui debit maxim orar total $Q_{or\ max\ T} = 7,06\ mc/h = 1,96\ l/s$, iar debitul zilnic maxim, care determină cerința de apă necesară a se asigura la sursă este $Q_{zi\ max\ T} = 89,82\ mc/zi = 3,74\ mc/h = 1,04\ l/s$.

Sursa de apă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de distribuție apă potabilă orășenească, existentă, aflată la limita hotărului zonei studiate, în zona de vest (zona Gării).

Rețelele de distribuție a apei

Rețelele de distribuție a apei vor fi ramificate și vor fi realizate din conducte din polietilenă de înaltă densitate cu diametrul D_e de 63-160 mm, P_n 6 atm, aceste conducte urmând a fi montate în trotuare sau în spațiul verde adiacent drumurilor. Conductele vor fi montate îngropat la cel puțin 1,00 m adâncime, pentru a fi ferite de fenomenul de îngheț și pe traseul lor vor fi prevăzuți hidranți de incendiu supraterani cu D_n 80mm la distanțe de 100m. De asemenea, pe rețeaua de apă potabilă vor fi prevăzute cămine de secționare prevăzute cu vane cu acționare manuală, care vor permite izolarea unui tronson de conductă (în cazul unei avarii) fără a afecta alimentarea cu apă a celorlalți consumatori.

Racordarea consumatorilor la rețeaua de distribuție a apei se va face prin bransamente ce vor fi executate la fiecare corp de proprietate, consumul de apă fiind determinat prin contoare, ce se vor monta pe conductele de bransament, în cămine special amenajate, ce se vor amplasa la limita de proprietate.

3.6.1.2. Alimentarea cu apă pentru stins incendiu

Alimentarea cu apă a instalațiilor interioare și exterioare pentru stins incendiu se va realiza din rețelele de distribuție apă potabilă propuse. Pentru instalațiile de stins incendiu din interiorul clădirilor se vor monta hidranți interioari, iar pentru exterior se vor folosi hidranți exteriori de incendiu, montați subteran sau suprateran.

3.6.2. Canalizarea menajera și pluvială

Pentru preluarea, transportul și tratarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivele ce urmează a fi construite, se propune realizarea unui sistem centralizat zonal.

Sistemul propus va prelua apele uzate menajere rezultate de la clădirile propuse în zona studiată, precum și apele pluviale și le va deversa în colectorul de canalizare orășenească existent, aflat la limita de proprietate în zona de vest (zona Gării).

Colectoarele de canalizare vor fi executate îngropat, în axul străzilor propuse, la o adâncime care să permită preluarea apelor uzate de la clădiri (1,5 m – 3,0 m) și cu o pantă longitudinală ce va permite asigurarea scurgerii, precum și a vitezei de autocurățire.

Colectoarele vor fi pozate pe toate străzile, astfel încât să fie asigurată racordarea tuturor clădirilor dotate cu instalații sanitare interioare la rețeaua de canalizare menajeră.

Colectoarele vor fi realizate din tuburi circulare din PVC D_n 250-315 mm cu îmbinare cu mufă și garnitură etanșă din cauciuc.

Pentru racordarea instalațiilor interioare de canalizare menajeră ale clădirilor la colector și pentru asigurarea accesului în exploatare pentru curățire și intervenții, pe colector vor fi executate cămine de vizitare carosabile, la distanțe maxime de 50 m în aliniament și la fiecare schimbare de direcție.

Racordarea consumatorilor la rețeaua de canalizare se va face prin intermediul căminelor individuale de racordare, cămine ce vor fi amplasate la limita de proprietate.

Canalizarea apelor meteorice se va face controlat, cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în intersecții și de-a lungul străzilor, deversarea apelor pluviale realizându-se în colectoarele principale și secundare propuse.

Pentru canalizarea apelor pluviale colectate de platformele betonate (parcări) se vor folosi rigole acoperite cu capace carosabile, care vor deversa apele uzate în colectoarele stradale propuse.

3.6.3. Rețele electrice

3.6.3.1 Rețele electrice medie tensiune (20 KV)

Pentru a asigura alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se propune extinderea rețelei electrice de medie tensiune (20KV) existentă în imediata apropiere a arealului.

Reteaua electrică de medie tensiune va conține următoarele elemente :

- rețeaua electrică propriu-zisă constând în cabluri electrice montate în canalizație subterană (L.E.S.) pentru legarea posturilor de transformare ;

- posturi de transformare 20/0.4 KV în anvelopă de beton Ptab sau containerizat.

În urma estimărilor din breviarul de calcul, a rezultat un necesar de putere Pabs total = 2.971 KW.

Pentru asigurarea acestui necesar de putere se propune mobilarea zonei cu posturi trafo amplasate în zone diferite ale arealului, în așa fel încât să fie acoperită energetic întreaga zonă după cum urmează:

PTab 400 KVA – Muzeu, Arhiva starea civila, Evidenta informatizata a persoanei

PTab 1000 KVA – Sediul ISU, Arhivele Statului, Scoala de arte, Compania de apa, Centru afaceri, Sediul Unitate administrativă reprezentativă

PTab 400 KVA – Complex sportiv

PTab 1000 KVA – Complex comercial mic

PTab 1250 KVA – Complex comercial mare, Sediul RAR.

Posturile de transformare propuse vor fi prefabricate, în anvelopă de beton sau în anvelopă termoizolantă din panouri sandwich sau metalică.

Aceste posturi, în funcție de necesități, vor fi echipate complet din fabrică, cu tot aparatul electric de medie și joasă tensiune, inclusiv cu dispozitive destinate protecției prin rele, măsurării energiei electrice active și reactive, telecomandării rețelei, comanda iluminatului public, precum și cu circuitele de servicii proprii.

3.6.3.2. Rețele electrice de joasă tensiune (0.4 KV)

Pentru asigurarea consumului de energie electrică la fiecare obiectiv de investiție din zona studiată, se propune realizarea unor rețele electrice subterane de joasă tensiune constituite din:

- cabluri electrice subterane de distribuție a energiei electrice 0.4 KV
- cabluri electrice subterane pentru bransamente la obiectiv 0.4 KV.

Bransamentele la obiectivele construite în zona studiată se vor realiza cu derivații în firide de bransament (blocuri de măsură și protecție) amplasate la limitele de proprietate.

Pentru a acoperi întreaga tramă stradală cu rețele electrice de joasă tensiune amplasate pe o parte a drumului este nevoie de c.c.a. 2.0 Km de rețea.

3.6.4. Rețele distribuție gaze naturale

Obiectivele care se vor realiza în zona studiată sunt consumatoare de gaz metan pentru:

- preparare hrană
- încălzire și preparare apă caldă menajeră cu centrale termice individuale.

Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor din zona studiată se va realiza din conducta de distribuție gaze redusă presiune existentă în zona de vest, la limita de proprietate.

Rețelele de distribuție a gazelor pe străzile principale se vor realiza cu conducte PEHD montate subteran, pe zona trotuarelor.

Bransamentele la obiectivele construite în zona studiată se vor realiza cu ajutorul firidelor de gaze amplasate la limitele de proprietate.

Lungimea totală a rețelelor de gaze (exclusiv bransamentele individuale) va fi de cca 1.5 Km.

3.6.5. Alte tipuri de rețele (iluminat public, telecomunicații)

Iluminatul public al zonei studiate se va realiza cu stâlpi metalici cu înălțimea de 6.00 m, încastrați în fundații de beton, amplasați pe trotuare, echipați cu corpuri de iluminat cu surse LED.

Circuitele de iluminat se vor realiza subteran, cu derivație în fiecare stâlp în parte, iar aprinderea se va realiza pe zone cu puncte de aprindere, manual sau automat.

Iluminatul public se va alimenta cu energie electrică din rețelele de distribuție joasă tensiune propuse.

Retelele de telecomunicații necesare în zona sunt:

- telefonie fixă și mobilă
- internet
- semnal TV

Retelele de telecomunicații se vor realiza cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale.

Semnalul transmis va fi asigurat prin abonare la furnizorii locali de astfel de servicii, acest lucru fiind opțional pentru fiecare utilizator în parte.

3.6.5. Gospodăria comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza prin amplasarea pe fiecare lot sau incintă administrativă a unei platforme de precolectare și depozitare temporară deșeurilor menajere și stradale și una de zonă.

Proprietarii vor încheia contracte cu o firmă specializată din zonă sau cu administrația publică locală (dacă are serviciu public specializat) care va evacua ritmic deșeurile menajere în conformitate cu legislația în vigoare, la deponia de deșuri controlată stabilită.

3.7 Protecția mediului

* Se vor amenaja spațiile verzi din incinte, de-a lungul arterelor de circulație și cele special amenajate în interiorul ansamblului.

Spațiile verzi se definesc ca zone amenajate ce cuprind varietăți vegetale și care se încadrează în compoziția urbană existentă.

Spațiul verde este constituit din totalitatea vegetației aferentă căilor de circulație, a diferitelor tipuri de amenajare a apei și a dotărilor decorative și utilitare existente la un moment dat într-un spațiu urban (intravilan).

* Spațiile verzi reprezintă o categorie funcțională în cadrul localităților sau aferentă acestora, al cărei specific este determinat, în primul rând, de vegetație și, abia în al doilea rând de cadrul construit cuprinzând dotări și echipări destinate activităților culturale, educative, sportive sau recreative ale populației.

* Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul creat și se interzice deversarea la teren a acestora ;

* Se vor realiza toate plantările cu rol de protecție cu respectarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației care va utiliza spațiul urban nou creat ;

* Întregul ansamblu 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

Marea majoritate a obiectivelor propuse au caracter de utilitate publică.

Prin soluția abordată în prezentul PUZ nu sunt afectate proprietatea privată sau publică a Consiliului Județean Dâmbovița și nici proprietățile riverane amplasamentului.

Suprafața de teren rezervată din proprietatea acestuia pentru parcelele ce pot primi investiții în asociere cu persoane private (carosabil, acostamente, trotuare, parcaje) se propune a fi trecută (în timp) în domeniul public de interes local, chiar dacă vor fi realizate pe cheltuielă privată, în ideea unei administrări unitare și eficiente.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

* La realizarea acestui proiect s-au avut în vedere patru aspecte importante pentru proiectarea strategiei globale cu substrategii în cadrul aceluiași scenariu general în susținerea propunerii noastre urbanistice:

- Târgoviște ca loc de viață – îmbunătățind accesul la funcțiunile complementare și indispensabile ce completează calitatea locuirii urbane în ansamblu;

- Târgoviște ca centru economic polarizator – implicând nevoia dezvoltării integrate a sectorului secundar și terțiar, ca principal pol strategic al județului, cu dezvoltarea orașului ca deținător al serviciilor de bază și pol de atracție în domeniul afacerilor;

- Târgoviște ca centru turistic – valorificând potențialul turistic reprezentat de monumentele și muzeele sale, precum și a evenimentelor care l-au făcut cunoscut în lume, acordând totodată atenție calității mediului ;

- Târgoviște ca centru universitar, cultural și sportive de elită – contribuind la sprijinirea cercetării, dezvoltării și inovării economice, în aceeași măsură în care își promovează talentele.

- * Prezentul studiu propune completarea structurii functionale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile municipiului Târgoviște privind dezvoltarea prin valorificarea potentialului natural si antropic de care dispune zona ;
- * Realizarea operatiunii de trasare a celor propuse, cu amenajările aferente si re parcelarea terenului;
- * Modernizarea străzilorinterioare si a drumurilor de acces existente și propuse, cu infrastructura si elementele geometrice corespunzatoare ;
- * Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a ansamblului ;
- * Amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie și a celor ambientale pentru îmbunătățirea microclimatului si pregătirea zonei de contact cu publicul interesat ;
- * Construirea obiectivelor de interes public general si amenajarea spațiilor specifice aferente funcționării ;
- * Realizarea dotărilor de interes general ;
- * Se apreciază că investitia se poate realiza etapizat, cu un orizont de timp de 5-7 ani, prioritățile de interventie putând fii concentrate în zona pentru care se manifestă opțiunea beneficiarului (actualul proprietar – județul Dâmbovița și administratorul său – Consiliul Județean Dâmbovița) ;
- * Se apreciază că realizarea acestei investiții va îmbunătăți din punct de vedere arhitectural – urbanistic zona si va fi rentabilă din punct de vedere economic atât pentru investitori, cât si pentru comunitatea locală .

Întocmit,
 arh. Dan Nițescu