

**CONTINUTUL PUD SI RLU**

<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>		
<b>1. INTRODUCERE</b>		
1.1	Date de recunoastere a documentatiei	
1.2	Obiectul PUD	
1.3	Surse documentare	
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</b>		
2.1	Evolutia zonei	
2.2	Incadrare in localitate	
2.3	Elemente ale cadrului natural	
2.4	Circulatia	
2.5	Ocuparea terenului	
2.6	Echiparea edilitara	
2.7	Probleme de mediu	
2.8	Optiuni ale populatiei	
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>		
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 functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	
3.6	Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.7	Protectia mediului	
3.8	Obiective de utilitate publica	
<b>4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE</b>		
ANEXA 1	CERTIFICAT DE URBANISM NR. 786 / 17.09.2008	
ANEXA 2	PLAN TOPOGRAFIC DE BAZA	
<b>REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUD</b>		
I. DISPOZITII GENERALE		
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE		
<b>PIESE DESENATE</b>		
PLANSA 1	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL MUNICIPIULUI	SCARA 1 : 25000
PLANSA 2	PLAN DE SITUATIE EXISTENTA CONFORM P.U.Z.	SCARA 1 : 2.000
PLANSA 3	PLAN SITUATIE EXISTENTA PE PARCELA	SCARA 1 : 500
PLANSA 4	PLAN PROPUNERI REGLEMENTARI PE PARCELA	SCARA 1 : 200
PLANSA 5	PLAN PROPUNERI ECHIPARE EDILITARA	SCARA 1 : 500
PLANSA 4.1.	PLAN SI VEDERI PERPECTIVE ZONA SPATII VERZI, MASIVE FLORALE, PLANTATII DE ALINIAMENT, PEISAGERE, PELUZE	SCARA 1 : 500
PLANSA 4.2.	PLAN SI VEDERI PERPECTIVE ZONA ALEI PIETONALE	SCARA 1 : 500
PLANSA 4.3.	PLAN SI VEDERI PERPECTIVE ZONA LOISIR SI LOCURI DE JOACA	SCARA 1 : 500
PLANSA 4.4.	PLAN SI VEDERI PERPECTIVE ZONA DOTARI SPORTIVE	SCARA 1 : 500
PLANSA 4.5.	PLAN SI VEDERI PERPECTIVE ZONA CULTURALA, SOCIALIZARE SI SPECTACOL	SCARA 1 : 500
DOCUMENTAR IN IMAGINI		

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

**PUD – « AMENAJARE PARC AGREMENT SI LOISIR U.M. GARA ,B-dul Regele Carol I, Nr. 49, Municipiul Târgoviste»– judetul DAMBOVITA**

Beneficiar :

**JUDETUL DAMBOVITA, prin Consiliul Judetean Dimbovita**

Amplasament :

**Municipiul Târgoviste, zona U.M. GARA, Nr. 49**

Proiectant general :

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

Data elaborării :

**Decembrie 2014**

### 1.2 Obiectul P.U.D.

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, care sa se incadreze în politica generala de dezvoltare durabila a localitatii.

Documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism au la bază studii preliminare de fundamentare care evidențiază corect situațiile specifice teritoriului sau localității si 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 si vor fi permanent influentate de dezvoltarea zonei urbane celei mai apropiate si, de aceea, sunt relevate directiile principale ale programului comun cu dezvoltarea acestora :

- realizarea coeziunii economice și sociale la nivelul întregului teritoriu urban;
- asigurarea unei dezvoltări durabile;
- crearea condițiilor unei competiții echilibrate în teritoriu;
- crearea unui teritoriu mai competitiv prin cooperarea dintre diferite zone functionale, rezidentiale, spatii verzi, zone industriale, zone de transport , etc.;
- corelarea politicilor sectoriale și cooperarea între toate nivelele administrației publice;
- formularea unor politici comune și domenii care au impact deosebit asupra teritoriului administrativ (agricultură, sisteme de transport, asigurarea utilitatilor, protecția mediului);
- dezvoltarea unui sistem echilibrat policentric în cadrul zonei și promovarea unor noi relații între diferitele zone urbane;
- asigurarea accesului egal la infrastructură și cunoaștere;
- gestionarea prudentă a patrimoniului natural și cultural;

In categoria documentatiilor de urbanism se inscrie si Planul Urbanistic de Detaliu (denumit prescurtat PUD).

Prin definitie PUD-ul stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate functiunile : locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin PUD se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUD se trateaza urmatoarele **categoriai generale de probleme** :

- organizarea retelei stradale ;
- zonificarea functionala a terenurilor ;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane ;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista) ;
- masuri de limitare pâna la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali si antropici (daca exista) ;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica ;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice ;
- reglementari specifice - permisiuni, restrictii - incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUD

Elaborarea documentatiilor de tip PUD este obligatorie in urmatoarele situatii :

- Daca sunt prevazute prin acte normative specifice :Legea nr. 5/2000, Ordonanta nr. 47/2000 s.a.m.d
- Daca sunt prevazute prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic de Zona.
- Daca sunt solicitate prin Certificatul de urbanism.
- In vederea detalierii functiunii unor suprafete de teren, dupa aprobarea PUG ( PUZ).
- Pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui PUG (PUZ)

aprobat.

PUD devine **act de autoritate ale administratiei publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

PUD poate fi utilizate la :

- eliberarea certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiei de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesita studii aprofundate ;
- fundamentarea solicitarilor fonduri de la bugetul statului pentru obiectivele de utilitate publica ;
- declansarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publica, in vederea realizarii unor obiective ce implica exproprii ;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile PUD aprobat ;;
- alte operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de tema-program la un PUD aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUD-ul initial .

Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUD, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", ordin MLPAT 176/N/16.08.2000, completat prin METODOLOGIA I.N.C., redactarea a 3-a, 2003

### **Solicitari ale temei program**

Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizeaza organizarea unei parcele situate pe teritoriul Municipiului Tîrgoviste, zona « U.M. Gara, B-dul Carol I, Nr. 49 », judetul Dâmbovita, pentru un amenajarea unui Parc de agrement si loisir, cu amenajarile si dotarile aferente, dotari sociale minimale, spatii pentru circulatie si echipamente tehnico – edilitare de zona.

Zona studiata care face obiectul prezentului P.U.D. este reprezentata de un teren intravilan, situat in teritoriul Municipiului Tîrgoviste, zona « U.M. Gara, B-dul Carol I, Nr. 49 », judetul Dâmbovita, conform planului de situatie existenta conform P.U.G., aflat conform propunerii de P.U.Z. , aprobat prin H.C.Local Tîrgoviste, Nr. 121/17.0402014

Terenul in suprafata de 16.658 mp..este situat in partea de sud a municipiului Tîrgoviste, adiacent fostei Scolii de cavalerie si a terenurilor aferente C.F. Bucureti-Pietrosita, aparținând S.N. CFR si C.F.R. Marfa.

Terenurile din amplasamentul studiat sunt in totalitate proprietate publica in patrimoniul Judetului Dimbovita, ca urmare a desfiintarii unitatii militare ce functiona in aceasta zona.

Deoarece prin teme program alcatuita pentru PUZ-ul **“SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ”**

pe amplasamentul studiat prin prezenta documentatie s-a propus amenajarea unui parc public de agrement si loisir, propunerea prezentata rezolva la nivel urbanistic si de propuneri de principiu ,tema impusa de beneficiar.

In acest context s-a solicitat, prin Caietul de sarcini elaborarea unui **Plan urbanistic de detaliu**, care sa cuprinda reglementari specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic zonal** aprobat, referitoare la : organizarea retelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistica, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, integrarea in sit, pentru realizarea unei compozitii urbanistice coerente, statutul juridic si circulatia terenurilor, masuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii impuse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ de care s-a facut vorbire.

### 1.3 Surse documentare

- PUG si Regulament Local de Urbanism aferent , avizat si aprobat conform legii ;
- PUZ "SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ"
- PATJ Dâmbovita, sectiunile "Volumul II, CADRU NATURAL ,MEDIU, ZONE DE RISC" ;
- PATJ Dâmbovita, sectiunea " Volumul III, ZONE PROTEJATE-TURISM " ;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Cartarea imobilelor din zona ;
- Plan topografic de baza care sa tina cont de actele de proprietate si planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate aferente;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Evolutia zonei

Municipiul Târgoviste este situat în județul Dâmbovita ,un judet mic in ceea ce priveste suprafata, mediu ca si populatie, dar dinamic din punct de vedere economic.. Amplasat într-un adevărat nod din punct de vedere al circulatiei auto si feroviare, la distante accesibile fata de principalele capitale de judet din vecinatate 80 Km. Bucuresti, 50 Km. Ploiesti, 80 Km. Pitesti, 110 Km. Brasov (dar numai 65 Km. Sinaia) la intrepatrunderea zonei colinare cu cea de ses. Târgoviste se află între Valea Ialomitei si Valea Dimbovitei, prima fiind atat interioara in zona de nord a localitatii ,cat si granita naturala pe zona de est.

Așezat la o altitudine medie de 250 m, Municipiul Tirgoviste este mărginit la nord de comunele Sotânga, Aninoasa si Razvad, la sud de comuna Ulmi, la este de comuna Razvad ,iar la vest de comunele Ulmi , Dragomiresti si Manesti.

Amplasamentul studiat este situat in zona de sud a Municipiului Tirgoviste, in apropierea Garii de sud C.F., pe teritoriul eliberat de desfiintarea U.M. Gara. Pentru acest teritoriu, s-a intocmit PUZ cu Regulament, prezenta documentatie venind sa detalieze din punct de vedere urbanistic Parcul de recreere si loisir propus .

### 2.2 Incadrarea in localitate

In plansa de "INCADRARE IN TERITORIU" este prezentata pozitia amplasamentului în cadrul teritoriului localitatii si relatiile acestuia cu mediul natural si antropic existent.

Zona studiata este situata in partea de sud a municipiului Târgoviste, având accese lesnicioase atât din oras si cartierul învecinat, cât si din drumul national DN 71 prin intermediul arterei nou proiectate ce face legatura între piateta Garii de sud si Strada Petru Cercel (artera de rocada) si care va fi clasificata ca drum judetean.

Vecinatile amplasamentului studiat sunt specificate în plansa « SITUATIA EXISTENTA » astfel:

- La N – E : - artera propusa ca D.J. in proprietatea Consiliului judetean;
- La S – E : - rest proprietate C.J. Dimbovita ;
- La N – V : - C.F.R. Marfa;
- La S – V : - teren cu proprietar neidentificat ;

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### Date geomorfologice

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

Orașul este situat pe o terasă înaltă de 260m, deasupra văii lalomiței, la limita dintre regiunea deluroasă subcarpatică și Câmpia Înaltă a Târgoviștei, care cuprinde interfluviiul dintre râul Dâmbovița și râul lalomița 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 lalomiței, și în vecinătatea Dealurilor Subcarpatice.

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

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

Temperatura medie multianuală la Targoviste calculată pe ultimi 31 de ani (1976-2006) este de 9.8° C, dar suporta 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 maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minimă absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de -25.8°C.

Înghetul la sol apare de regulă în prima decada a lunii octombrie (în 1982 și 1998 înghetul a apărut în prima zi a lunii) iar cel mai târziu primăvara poate persista până în a 3-a decada a lunii aprilie (29 .04.1984 sau 25.04.1980).

Adâncimea maximă de înghet este  $h = 0,90$  m (STAS 6054/77 ).

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă, recordul fiind de 1266,7mm (2005) și 354.9mm cea mai mică cantitate căzută într-un an (2000)

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

Conform STAS 10101/20 - 90, perimetrul cercetat se încadrează din punct de vedere al acțiunii vântului în zona A, tip I - III; conform tabelului 1, viteza mediata pe 2" este de  $v_2m = 22$  m/sec și presiunea dinamică de baza stabilizată la înălțimea de 10 m este de 0.30 kN/m<sup>2</sup>.

Cu privire la încărcarea dată de zapadă (STAS 10101 / 21 - 92) orașul Targoviste aparține zonei B, cu o încărcare de referință  $g_z = 1,2$  kN/m<sup>2</sup> corespunzător unei perioade de revenire de 10 ani și  $g_z = 2.0$  kN/m<sup>2</sup> la o perioadă de revenire de 50 ani.

Vegetația este caracteristică silvo-stepii, cu elemente de vegetație silvică de foioase (stejar, garnita, plop, paducel, gheorghinar, salcam) și anturează amplasamentul pe laturile de nord și vest.

Vegetația cultivată este reprezentată de grâu, orz, porumb, secară, 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) și chiar de intensitate mare (1940-magnitudine -7,7; 1977-magnitudine-7,2; 1986-magnitudine-7; 1990-magnitudine-6,7).

Acestea au focarul în zona Vrancea, la Curbura Carpatilor, la adâncimi cuprinse între 100 și 200 km (focare intermediare) pe așa-numitul plan Benioff.

Conform Normativ P100-1/2006 pentru protecția antiseismică a construcțiilor, din punct de vedere seismic zona se caracterizează prin următoarele elemente :

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

-Coeficient " $a_g=0,24$ ". - conform macrozonării după codul de proiectare seismic privind zonarea de varf a accelerației terenului pentru cutremure având 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 și prin calcularea energiei seismice medii anuale și compararea ei cu energia eliberată pe an.

Riscul seismic crește atunci când energia seismică anuală este mai mică decât energia seismică medie.

Riscul seismic este diferit în rocile necoezive și în cele coezive.

### Considerațiuni geotehnice

Terenul pe care urmează a se amplasa construcții și amenajări este în cea mai mare parte plan și stabil, specific reliefului de câmpie, cu denivelări mici în zonele de eroziune ale rețelei hidrografice din teritoriu.

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2002 și STAS 1243-88, clasificarea și identificarea pământurilor, depozitele care pot constitui straturi de fundare și cele existente în zona activă a viitoarelor fundații se încadrează astfel:

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

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

- argile și argile prafoase, cafeniu roscate cu plasticitate foarte mare, puțin active, (PUCM) terenuri medii de fundare;

- argile și 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 până 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 contracții 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 :  $P_c = 2,50- 3,0 \text{ kgf/cm}^2$  , pentru  $H = 2,0 \text{ m}$  și  $b = 0,60 - 1,00 \text{ m}$  ;

-fundații continue 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.

Direcția de curgere a apelor freactice urmărește 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 si al fenomenelor de risc natural si antropic identificate pe teritoriul amplasamentului studiat din municipiul Târgoviște, s-au conturat următoarele zone :

- Zone bune de construit cu amenajari speciale, reprezentate prin zonele in care apar la adâncimi mai mari de 1.50 m., argile active - foarte active cu umflari si contractii mari (PUCM) si zonele cu umpluturi mai mari de 2.00 m sau alte categorii de terenurice pot fi declarate ca fiind improprii de fundare

Pentru zonele inundabile, amenajarile ce urmeaza a fi executate constau din lucrari de drenare a apei pluviale sau redimensionarea rețelei de canalizare pluviala si ridicarea cotei amplasamentului constructiilor.

Pentru zonele cu pamânturi active – foarte active se vor respecta masurile impuse de prevederile normativului NE 001/ 96 – Cod de proiectare si executie pentru constructii fundate pe pamânturi cu umflari si contractii mari.

In zonele afectate de umpluturi neomogene, se va coborâ cota adâncimii de fundare pâna la terenul natural, sau se va proceda la imbunatatirea terenului de fundare prin confectionarea unei perne din material omogen compactat.

- Zone bune de construit ocupa o suprafata mare in cadrul teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, in zonele in care stratul de pietris cu bolovanis si nisip apare la adâncimi mai mici de 2.00 m.

### **2.4 Circulatia**

Principalele căi de acces:

- Cu autoturismul pe DN 71
  - București-Târgoviste 80 km
  - Brașov-Târgoviste 110 km
- Cu autoturismul pe DN 72
  - Ploiești-Târgoviste 50 km
  - Pitesti-Târgoviste 80 km
- Cu trenul pe artera feroviară București- Pietrosita, la stația Târgoviste sud
- Cu trenul pe artera feroviară BuPloiesti-Tirgoviste, la stația Târgoviste sud.

• Coordonate:

- 45o10' latitudine nordică
- 25o42' longitudine estică.

• Localități vecine: Ulmi (D.N. 71, D.N. 72), Dragomiresti (DN 72 A);Aninoasa (D.N. 71),Razvad (DN 72).

Din punctul de vedere a cailor de comunicatie, zona are legături de comunicație sud-est catre nord-vest vest si pe relatia sud-vest catre nord-est bine dezvoltate, rețeaua urbană bine structurată, în proximitatea legăturilor feroviare ale capitalei judetului si rutiere eficiente , cu ramificatii catre toate directiile importante din vecinatate, etc.

Investițiile în infrastructura de transport au facilitat mobilitatea populației și a bunurilor, reducerea costurilor de transport de mărfuri și călători, îmbunătățirea accesului pe piețele regionale, creșterea eficienței activităților economice, economisirea de energie și timp, creând condiții pentru extinderea schimburilor comerciale , a petrecerii timpului liber și chiar a investițiilor productive.

Parcela ce face obiectul PUD beneficiaza de acces direct din rețeaua de strazi existente, în stare relativ buna,existente si propuse, drumuri ce își au originea în drumurile de centura si din rețeaua majora a localitatii ce asigura legatura amplasamentului cu zona centrala a municipiului si celelalte cartiere.

Prin implementarea proiectului se vor asigura conditii atât cartierelor adiacente cât si a celor mai indepartate de petrecerea timpului liber, de relaxare, loisir precum si de parcare .

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

In plansele « SITUATIA EXISTENTA PE PARCELA » si "SITUATIA EXISTENTA CONFORM P.U.G." este prezentata situatia existenta din punct de vedere al proprietatii asupra terenurilor, al functiunilor actuale si principalele disfunctionalitati ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate a fost TDS (teren cu destinație specială), iar după aprobarea PUZ, terenul fiind în proprietatea Consiliului Județean Dimbovita, a fost desemnat să aibă destinația de Parc de agrement și loisir.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUD sunt :

- apropierea de zona C.F.
- traversarea amplasamentului de două trasee C.F. curbilini ce faceau legătura U.P.E.T. cu relațiile București și Ploiești-Pietrosita prin Gara Tirgoviste-sud .
- lipsa unei rețele de circulație pietonale și carosabile în stare bună.
- lipsa unor utilități în zona (energie electrică, apă ,canalizare, telecomunicații) și
- prezenta în zona și în vecinătăți a zone de baltire și a unor excavatii cu destinație necunoscută, prost întreținute

## 2.6 Echiparea edilitară

### Alimentarea cu apă

Zona studiată beneficiază de rețea de apă potabilă, racordată la rețeaua municipiului Târgoviste. Aceasta este amplasată periferic conturului studiat ,putând fi extinsă din mai multe puncte de pe acest contur, funcție de necesități.

### Canalizarea

Nu există rețea de canalizare pe amplasamentul studiat , dar zona se poate racorda din punct de vedere al cotelor de nivel, la rețeaua publică de canalizare și respectiv la stația de epurare a Municipiului Târgoviste, datorită tendinței naturale de creștere a cotelor de nivel pe direcția spre C.F. București -Pietrosita.

### Alimentarea cu gaze

Zona nu beneficiază de rețea de gaze naturale, pe amplasament .

### Alimentarea cu energie electrică și telecomunicații

În zonă nu se află rețea de distribuție de joasă tensiune și de iluminat public. Tangențial amplasamentului se găsește traseul unei LEA de 110 Kv, al cărui culoar de protecție care a fost constituit, nu are implicații majore asupra amplasamentului. Periferic amplasamentului există mai multe puncte de acces la rețeaua publică de energie electrică la care obiectivele propuse prin prezentul PUD și iluminatul public se pot racorda.

### Colectarea deșeurilor menajere

Deșeurile urbane generate cuprind: deșeuri menajere, cu cea mai mare pondere, colectate de la populație; deșeuri menajere de la agenții economici; deșeuri stradale; deșeuri vegetale, deșeuri rezultate din activitățile de comerț din sectorul public și administrativ asimilabile cu cele menajere. În prezent nu există dotări pentru colectarea deșeurilor menajere.

## 2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al protecției mediului zona studiată prin PUD se încadrează în categoria zonelor cu nivel de poluare mediu.

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Relativă apropiere de Otelaria electrică, chiar dacă aceasta și-a redus semnificativ activitatea ,
- Lipsa echipamentelor edilitare în zona;
- Starea total necorespunzătoare a circulațiilor interioare;
- Lipsa unor amenajări minimale de protecție împotriva acțiunii erozionale exercitate de apele meteorice ;
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere pe terenurile din preajma căilor ferate

În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Municipiul Târgoviste cu o populație de aproape 100.000 de locuitori și comunele satelit din jurul său (în special Aninoasa, Razvad, Ulmi) reprezintă o mare pondere în contextul județului Dimbovita. O astfel de aglomerare de zone de locuit, zone de producție, zone agricole și prestări servicii, presupune și dotări de odihnă, relaxare și loisir pe măsură .

Cartierele învecinate (Aleea Trandafirilor, Demobilizați) s-au amplificat și cu o serie de construcții de locuințe noi, devenit în prezent o realitate obiectivă de care trebuie ținut seama.

**Elaboratorul studiului apreciaza ca realizarea unor structuri urbanistice de tipul celei propuse, cu un grad deosebit de dotare vor influenta favorabil dezvoltarea localitatii prin valorificarea si protejarea sitului natural si construit, imbunatatirea echiparii tehnico-edilitare a teritoriului, modernizarea infrastructurii tehnice si sociale, vor contribui la cresterea prestigiului, a potentialul turistic si a calitatii vietii**

Deoarece terenul studiat se afla in zona cu interdictie de construire Administratia Locala a solicitat prin Certificatul de urbanism elaborarea de PUD pentru detalierea amplasamentului.

### **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 natura ar fi el;
  - coordonarea investițiilor publice și eliminarea necoordonărilor naționale, județene, locale și zonale;
  - rezolvarea în comun a problemelor în zonele învecinate;
  - utilizarea rațională a terenului;
  - coordonarea politicilor sectoriale în scopul unei dezvoltări echilibrate și durabile;
  - o distribuție echilibrată a echiparii si dotarilor în teritoriu și reducerea disparităților;
  - reglementarea conversiei terenului ;
  - definirea rolului polarizator și concretizarea elementelor de interrelaționalitate;
  - previzionarea unei dezvoltări durabile fără alterarea mediului.

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

- Asanarea zonei
  - Asa cum se prezinta la acest moment terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism, este rezultatul schimbarilor socio-politice al ultimelor doua decenii si jumătate. Proprietatea s-a schimbat, destinatia a fost incerta pana la aprobarea PUZ-ului si in aceste circumstante, nu este de mirare ca vegetatia spontana a pus stapânire pe amplasament intr-un mod haotic.
- Se impune racordarea actualelor accese la sistemul rutier al cartierului
- Concomitent cu realizarea infrastructurii se impune amenajarea corespunzatoare a terenului pentru inlaturarea excesului de umiditate si drenarea zonelor cu stagnare de apa din precipitatii (sistemizare verticala).
- Zona ce face obiectul PUD va trebui structurata functional si configurativ-spatial, astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere. Accesul in zona se va face din tronsonul de drum judetean nou proiectat .

#### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si 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 legate de desfășurarea acestora. 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 fac parte integrantă din documentație.

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

Intrucât Planul Urbanistic General al Municipiului Tirgoviste ar fi trebuit sa aiba caracter de documentatie de reglementare și sa corespunda Programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității, dar vechimea sa nu il fac apt sa raspunda acestor cerinte, elaboratorii PUD au apelat la prevederile PUZ

**“SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ”**  
Planul Urbanistic Zonal s-a elaborat pentru:

-stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a municipiului Tîrgoviste 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 functionale;

-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

-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 creșterii calității vieții, cu precădere în domeniul locuirii și serviciilor;

-asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat în întreaga localitate;

-corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului;

-îmbunătățirea calității factorilor de mediu în conformitate cu PLAM și PRAM;

-asigurarea cadrului adecvat de reglementare a organizării spațiale a teritoriului localității ;

Deși terenul respectiv nu a fost inițial destinat construirii, Planul Urbanistic General și regulamentul sau aferent nu exclude posibilitatea apariției unor noi solicitări privind dezvoltarea ansamblurilor rezidențiale în zone pentru care nu a existat oportunitate sau interes, sau asupra cărora s-au emis ipoteze privind un posibil accident tehnologic, până în momentul elaborării P.U.G., și recomandă încurajarea și stimularea oricărui inițiativă legate de dezvoltarea localității, cu condiția ca acestea să fie compatibile, sub toate aspectele.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care urmează a se amplasa parcul propus este alcatuit dintr-un teren cu o ușoară înclinare, străbătut de o cale ferată ramificată spre două direcții, spre linia curentă Tîrgoviste-Titu-București și spre Stația C.F. Tîrgoviste precum și de mai multe platforme de circulație pietonale și carosabile, abandonate, dar străjuite de santuri de dirijarea apelor pluviale. De aici aspectul neomogen al reliefului, care dă impresia că ar fi foarte frământat. Nu trebuie uitat că cel puțin până la Cel de-al Doilea Război Mondial, zona a funcționat ca hipodrom, fiind perfect plană, fără asperități de relief. După înființarea Unității militare, terenul a fost utilizat ca teren de instrucție pe care s-au făcut ca exerciții numeroase amplasamente individuale de tragere, s-au făcut exerciții de creere ampalsament pentru piese de artilerie, inclusiv biute de mascare și protejare a acestora. Astfel se explică starea actuală a terenului. Nu se poate explica existența unei cavități (gropi, cu destinație necunoscută).

Spațiul natural și antropic în care urmează a se integra noul ansamblu, nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, întreaga suprafață fiind acoperită cu vegetație spontană cu vechime de cca 10 ani, din care se relevă câțiva arbori mai semnificativi care au fost cartografiati, și de care s-a ținut cont în elaborarea soluției urbanistice, arbori care străjuiau circulațiile de care s-a făcut vorbire..

În afara terenului studiat, situația este similară cu cea descrisă pe amplasament. De aceea, propunerea de înființare a Parcului de agrement și loisir trebuie coordonată cu celelalte documentații de urbanism sau investiții viitoare din zonă, atât ca structurare cât și ca esalonare temporală.

### 3.4 Modernizarea circulației

Aceasta vizează impulsivitatea dezvoltării economice și a mobilității populației și forței de muncă, precum și creșterea gradului de accesibilitate și atractivitate a zonei prin îmbunătățirea condițiilor oferite de infrastructura de transport. Sunt urmărite cu prioritate:

- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri de legătură ;
- Reabilitarea și modernizarea rețelei de drumuri locale ;
- Construcția/reabilitarea/modernizarea drumului de legătură ce se preconizează a se realiza între gara C.F. și soseaua de centură pentru eliminarea blocajelor rutiere și scurtarea distanțelor pe relația Str. Petru Cercel-Gara de sud

- Eficientizarea din punct de vedere economic a rețelei de transport, cu impact favorabil asupra economiei zonei în care este localizat amplasamentul (atragera investitorilor, economisirea timpului și a carburanților, crearea de locuri de parcare și staționare, reducerea costurilor de operare a autovehiculelor) ;
- Crearea unor legături de transport mai bune între periferie și centru ;
- Scoaterea din izolare , precum și valorificarea terenului nefolosit din zona ;
- Continuarea procesului de reabilitare și modernizare a penetrațiilor.;
- Asigurarea siguranței traficului și a siguranței călătorilor.
- încercarea de legare a marilor spații verzi ale orașului cu piste și benzi de circulație pietonală și de biciclete, tendința de ultima oră în conceptele europene

Accesul principal pe parcela studiată se va asigura din drumul național (DN 71 și DN 72), prin intermediul strazilor Petru Cercel și Soseaua Gaesti.

Pentru circulația interioară a parcelei se propun strazi și alei pietonale și accidentale carosabile, care sunt racordate la drumurile publice existente

Profilul transversal cu elemente constructive corespunzătoare propuse pentru aceste strazi și alei este detaliat în planșa « PROPUNERI URBANISTICE ».

### **3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Considerații generale asupra spațiului public, în conformitate cu principiile civismului dintr-un stat civilizat :

- 1) *spațiul public trebuie să fie deschis și al deschiderii*, un spațiu accesibil oricărui anonim și tuturor necunoscuților, care nu are nevoie de identificări, autorizări și competențe specifice pentru a-l practica, pentru a intra sau ieși din el.
- 2) *spațiul public trebuie să îngăduie și să protejeze diferența, antagonismul și conflictul*. În cadrul său, indivizii intră în raporturi diferențiale și ca diferiți, acceptându-i pe ceilalți ca adversari, concurenți, dar nu ca inamici. Rivalitatea este un alt nume al acestei conflictualități, ce nu trebuie înțeleasă în sensul negativ-distructiv al termenului, ci ca pe o sursă de creație și de evenimente.
- 3) *spațiul public trebuie să-i facă vizibili pe practicanții ei și să se ofere neîncetat ca ansamblu de locuri ale vizibilității*. Nu ale supravegherii (video), nu ale controlului, ci ale negocierii limitei dintre ceea ce trebuie să se vadă și ceea ce trebuie să rămână ascuns, dintre ceea ce trebuie să se spună și ceea ce nu trebuie să se spună. Vizibilitatea în spațiul public nu poate fi separată de chestiunea *expunerii* (act de curaj, după Hannah Arendt, act de expunere prin rostire publică a cuvintelor și ideilor) și de chestiunea *transparenței*.
- 4) *spațiul public trebuie să rămână comun*, în ambele sensuri ale acestui cuvânt. El este un spațiu comun, întrucât nu aparține nimănui în mod precis și tuturor în același timp. El creează astfel premisele egalității, prin inapropriabilitatea sa și prin accesul și practica în comun, în mai mulți. Spațiul public este și un spațiu al comunului, pentru că practica lui se face în nume comun, fără a angaja nume proprii sau, cel puțin, fără a utiliza aceste nume proprii ca surse de autoritate și de adevăr.
- 5) *spațiul public este locul în care trebuie să se întâmple ceva*, care poate găzdui evenimentul (și nu doar evenimente planificate). Astfel, spațiul public este „locul” în care ceva are mereu loc, locul evenimentelor, surprizelor, întâmplărilor și întâlnirilor. Este, de asemenea, spațiul ruperilor de timp, al întârzierilor și amînărilor, al imprevizibilului – al corpurilor altfel, al gesturilor și vorbelor altfel – și, deci, al expunerii fiecăruia și a tuturor la ceea ce nu era nicidecum așteptat.
- 6) *spațiul public trebuie să fie locul învățării și exersării unei raționalități individuale și colective*. Cei care îl practică sînt cetățeni liberi, subiecți politici înzestrați cu rațiune, voință și responsabilitate capabili să formuleze argumente și revendicări comprehensibile și negociabile.
- 7) *spațiul public trebuie să fie locul învățării exersării unei sensibilități individuale și colective*. Spre deosebire de spațiul privat, loc al intimității corporale, și de spațiul profesional, loc al funcționalității corporale, spațiul public este locul iruperii corporale ca masă (și mască) purtătoare a unui rol public, altul decît cel atribuit prin locul propriu acasă ori la muncă

Zona « U.M. Gara » (teritoriul intravilan al localității) are ca funcțiune dominantă de spațiu verde cu funcțiuni complementare (comert, servicii nepoluante, agrement, sport, circulație, echipare edilitară).

### 3.5.1 Descrierea solutiei de organizare urbanistica

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

- \* orientarea fata de punctele cardinale si fata de vânturile dominante din zona ;
- \* facilitatea realizarii accesului rutier direct dinspre zona Garii de sud, zona Strazii I.Bratianu si zona Strazii Petru Cercel.

- \* forma generala si dimensiunile diferitelor subzone functionale, au fost cautate astfel încât sa aiba caracteristici optime de suprafata ,orientare si acces

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **plansa "ZONIFICARE URBANISTICA PE PARCELA"** si cuprinde spatii destinate tuturor functiunilor indicate prin tema program, zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajarile ambientale, a principalelor dotari de relaxare, sport si de loisir aferente, spatii destinate amplasarii utilitatilor (alimentatie publica, grupuri sanitare), spatii verzi de protectie si ambientale .

Având in vedere forma si dimensiunile parcelei, s-a optat pentru o organizare peisajera, fara geometrizari fortate, dar ordonata dupa axe compozitionale.

Conform temei program care a stat la baza elaborarii PUD-ului in urma documentarii si a analizei tendintelor in peisagistica si urbanismul spatiilor verzi de ultima ora, dar si a posibilelor rezolvari de detaliu a diverselor zone, s-a optat de principiu pentru o combinatie de trasee rectilinii si unele peisajere, astfel încât cu ajutorul primelor sa se faca racordarea la sistemul general rutier constituit de DJ 720 E, aflat in stadiu de proiect. S-au definit urmatoarele zone de interes si dotari specifice unui parc a agrement si loisir.

Accesul principal se face pentru cei ce acced in zona ca pietoni dinspre trotuarul de sud al DJ 720 E, si prin intermediul acestuia cu directiile : Gara de sud-Pavcom-B-dul Carol I, cartier Demobilizati (C.F.R.)-B-dul Bratianu, Cartier Prepeleac-Micro XII-oseaua de centura. Se observa ca parcul propus are atât un caracter general, locuitori din toate zonele Municipiului putând sa il acceseze ca destinatie expresa sau conexa dotarilor de comert si sport ce urmeaza a se amplasa pe teritoriul tratat in PUZ, cât si un caracter local pentru zonele descrise mai sus.

Accesul auto si parcare este amplasat la limita terenului studiat, pe terenul invecinat, si consta intr-un parcaj public suficient de bine dimensionat pentru a prelua si utilizatorii parcului ce sosesc cu automobilul.

Forma , dimensiunile si dispunerea aleilor pietonale si a zonelor functionale, au fost astfel alese încât, sa permita fiecarui utilizator sa gaseasca zona sa de interes, functie de varsta, afinitati, pasiuni, preocupari .Zonele functionale au fost astfel amplasate încât pe de o parte sa nu se stânjeneasca reciproc, in acelas timp cele complementare sa se poata suplini una pe cealalta. Pe lângă dotarile clasice ale unui astfel de parc : alei pietonale, spatii florarile, plantatii decorative si de aliniament, masive florale, peluze, banci de odihna, cosuri pentru deseuri, puncte de apa potabila, grupuri sanitare, au fost dispuse cele propuse prin tema si anume : spatii de socializare,spatiu pentru mici spectacole in aer liber, locuri de joaca pentru copii pe vârste, biblioteca in aer liber, etc. Profitand de un accident al terenului, se propune amplasarea unei piste specializate pentru skateboard, role si biciclete BMX freestyle (cyclo-skate parc). Aceasta din urma dotare, poate deveni una de importanta municipala si judeteana, pana la aparitia unei dotari de acest gen mai ampla. De asemenea pista de plimbare cu bicicleta propusa, cu un traseu in bucla care respecta cerinta de tema ( aceea de a nu intersecta si stâjnjeni circulatia pietonala) este cuplata cu un spatiu de socializare specializat, amplasat la accesul pe pista dinspre parcaj, pentru iubitorii ciclismului, putând de asemenea sa devina un punct de intalnire si schimb de impresii pentru impatimitii acestui sport care devine pe zi ce trece un fenomen social.

Desi cadrul continut al unui PUD nu prevede, elaboratorul a introdus in documentatie atat elemente de documentare cat si rezolvari grafice la nivel de Studiu de fezabilitate, care sa ilustreze posibilitatile de realizare a zonelor si obiectelor functionale.

**Zona de spatii verzi, masive florale, plantatii de aliniament si peisajere, peluze** domina din punct de vedere al aponderii. Ea este pe de o parte definita de alei carosabile sau de biciclete, dar se si intrepatrunde cu celelalte zone functionale, acesta fiind specificul de dorit pentru un parc de agrement si loisir. Aceasta zona are o suprafata totala de **9.503,24 mp (57,13%)**

**Zona cai ferate** compusa din terenul afectat de linia CF spre directia Bucuresti cu o suprafata de 71,70 mp. ( 0,40 %)

**Zona circulatii pietonale** in suprafata de **2.223,23 mp (13,34%)**

**Zona de dotari sportive** este axata pe doua mari obiective si anume o pista de biclete cu dublu sens dispusa încât sa nu se stânjeneasca cu circulatia pietonala, Ea face legatura intre acces cuplat cu spatiul de socializare si skate parc , cu o singura intersectie denivelata cu aleia pietonala. Skate-parcul urmeaza a fi o

dotare de interes municipal, cu mare atractie in randul adolescentilor. Zona de dotari sportive este în suprafata totala de **2.577,00 mp. (15,47%)** .

**Zona locuri de joaca** structurata pe doua subzone , una pentru copiii de varsat mica (prescolara) si o alta cu dotari pentru copii scolari, pâna la vârsta adolescentei, fiecare cu dotari specifice varstei careia i se adreseaza cu o suprafata de 386,57 mp. ( 2,30 %)

**Zona loisir si socializare** cumpusa din mai multe subzone . In principal aceasta subzona de loisir este reprezentata de o amenajare cu mese de sah ,table si alte activitati care angreneza atât practicantii cat si privitori, o amenajare de maxisah, cu maxipiese sau la anumite festivitati cu piese umane.Subzona de socializare este prezenta prin doua minipiatete denivelate cu banci ingemanate cu vegetatie, amplasate la intrarea dinspre parcaj si respectiv dintre parcul propriu-zis si skatepark. Zona de loisir si socializare insumeaza suprafata de **1.344,03 mp (8,06%)**

**Zona de dotari culturale** este reprezentata de o biblioteca in aer liber, care poate asigura imprumut de carti si conditii optime de liniste si cadru natural, fiind cuplata si cu un mic punct de alimentatie publica de genul internet-cafee si are o suprafata de **159,13 mp. ( 0,95 %)**

**Zona de spectacol in aer liber** este reprezentata de un amfiteatru in aer liber, cu gradene cu o capacitate de maximum 200 locuri, cu zona lenticulara pentru o scena demontabile, aceasta zona ptând adaposti in perioada de iarna un pic patinoar artificial. Aceasta zona, constituie punctul central al compozitiei parcului, catre ea converg principalele alei de circulatie pietonala, iar posterior scenei pista de biciclete si are o suprafata de **375,40 mp. ( 2,25 %)**

**Zona destinata dotarilor sociale** cu amenajarile aferente este compuse in principal dintr-un gup sanitar pe sexe , aflat aproape de accesul dinspre parcaj si ocupa **17,70 mp (0,10%)**.

Se face mentiunea expresa ca la o astfel de functiune, separarea zonelor descrise are o mare marja de interpretare, intrucât anumite dotari propuse pot fi lesne incluse intr-una sau alta din categorii.

### 3.5.2 Bilant teritorial , indici urbanistici

Prin solutia de organizare urbanistica se propun urmatoarele elemente de bilant teritorial :

ELEMENTE DE BILANT TERITORIAL PROPUSE	S = mp	S=ha
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI STUDIATE din care:	<b>16.658</b>	<b>1,665</b>
ZONA AFLATA IN INTRAVILAN	<b>16.658</b>	<b>1,665</b>

	S = mp	S = ha	%
<b>Zona de spatii verzi, masive florale, plantatii de aliniament si peisagere, peluze</b>	<b>9.503,24</b>	<b>0,9503</b>	<b>57,13</b>
<b>Zona cai ferate</b>	<b>71,70</b>	<b>0,0071</b>	<b>0,40</b>
<b>Zona circulatii pietonale</b>	<b>2223,23</b>	<b>0.2223</b>	<b>13,34</b>
<b>Zona de dotari sportive</b>	<b>2.577.00</b>	<b>0.2577</b>	<b>15,47</b>
<b>Zona locuri de joaca</b>	<b>386,57</b>	<b>0,0386</b>	<b>2,30</b>
<b>Zona loisir si socializare</b>	<b>1.344,03</b>	<b>0,1344</b>	<b>8,06</b>
<b>Zona de dotari culturale</b>	<b>159,13</b>	<b>0,0159</b>	<b>0,95</b>
<b>Zona de spectacol in aer liber</b>	<b>375,40</b>	<b>0,0375</b>	<b>2,25</b>
<b>Zona destinata dotarilor sociale</b>	<b>17,70</b>	<b>0.0001</b>	<b>0,10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 672.64</b>	<b>0.17</b>	<b>100,00</b>

### 3.5.3 Categoriile de interventie

In plansa "ZONIFICARE URBANISTICA" sunt prezentate principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa functioneze unitar, in conditii optime :

- \* Asanarea zonei ;
- \* Realizarea aleilor pietonale si de biciclete, de folosinta comuna ;
- \* Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare de zona si rezervarea terenurilor pentru echipamente ;
- \* Stabilirea traseelor si dimensionarea retelelor edilitare

- \* Realizarea sistematizarii verticale ;

### 3.5.4 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului  $POT = (SC + ST + SR) / ST \times 100 = 42,87 \%$   
 Coeficientul de utilizare a terenului  $CUT = SD / ST = 0,42$

## 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa de "I ECHIPARE EDILITARA" sunt prezentate urmatoarele : realizarea alimentarii cu apa a zonei, canalizarea, alimentarea cu energie electrica, telecomunicatii si gospodarie comunala, astfel :

### Alimentarea cu apa

Unele din obiectivele de investitie din arealul prezentului P.U.D. sunt consumatoare de apa rece.

Calitatea și încadrarea strictă în normele de potabilitate a apei distribuite prin rețelele de distribuție va fi asigurată de unitatea care prestează serviciul de producere, transport și distribuție a apei potabile.

S-a propus pentru acoperirea necesitatilor de apa potabila racordarea la rețeaua orasului printr-o conducta de polietilena de inalta densitate cu D.N.70.

Trama de circulatie va fi mobilata cu o retea de distributie a apei montata pe o singura parte pentru a asigura alimentarea : obiectivelor consumatoare de apa potabila, a punctelor de apa potabila (tâsnitori), a hidrantilor pentru intretinerea spatiilor verzi.

### Canalizarea

Apele uzate menajere rezultate de obiective care sunt deversoare de ape uzate, vor fi preluate prin retele de canalizare stradale, urmând a fi dirijate in final spre statia de epurare oraseneasca.

La intersectia a doua ramuri de canalizare precum si la schimbarea de directie a acestora vor fi montate camine principale de canalizare.

Fiecare consumator care deverseaza ape uzate la rețeaua stradala se va racorda prin intermediul unui camin secundar individual de canalizare .

Panta rețelelor de canalizare este conditionata de panta strazilor, colectarea si dirijarea apelor uzate menajere spre viitoarea statie de epurare facându-se pe drumul cel mai scurt.

Apele meteorice colectate de pe trama de alei, de pe platformele si din zonele nepermeabile vor fi dirijate la gaigarele (guri de scurgere pentru apa pluviale) aferente D.J. 720E

### Alimentarea cu gaze

Obiectivul propus nu necesita consum de gaze naturale.

### Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va asigura din rețeaua publica atât pentru iluminat public cat si pentru consumul obiectivelor propuse. Se preconizeaza realizarea unei rețele de iluminat public cu stalpi ornamentali, cu densitate sporita a acestora in zona aleii principale de promenada si a obiectivelor propuse spre amplasare si amplasarea unor stalpi de iluminat cu surse independente fotovoltaice in zonele mai putin frecventate

S-a tinut cont de Avizul de specialitate emis pentru documentatia PUZ

Fiecare locuinta in parte va fi racordata la rețelele stradale de joasa tensiune propuse prin intermediul unor bransamente individuale.

Pentru iluminatul stradal pe traseul DJ 720 E se vor monta corpuri de iluminat exterior echipate cu lampi LVM 250 W, din doi in doi stalpi (cca 40 m).

Iluminatul exterior ornamental se va realiza cu stâlpi metalici H = 5 m inaltime, echipati cu corpuri de iluminat de exterior cu surse economice, amplasati atât perimetral aleilor cat si central pe pergole

Obiectivele propuse vor fi prevazute si cu un ecleraj de punere artistica in valoare.

### Telecomunicatii

Acest tip de utilitati va fi montate pe stâlpi electrici de folosinta comuna si va asigura supravegherea video a incintei, cu camere cu senzori de miscare si prezenta, inclusiv semnal wireless de Internet

### Gospodaria comunala

Precolectarea deseurilor menajere se va realiza prin amplasarea pe fiecare lot sau incinta industrială a unei platforme de precolectare si depozitare temporara deseuri menajere si stradale si una de zona, in incinta statiilor de epurare.

Proprietarii vor incheia contracte cu o firma specializata din zona care va evacua ritmic deseurile menajere in conformitate cu programul judetean de managementul deseurilor menajere.

### **3.7 Protectia mediului**

\* Parcul va fi dotat atât cu cosuri de gunoi de mici dimensiuni, amplasate ritmic astfel încât sa vina in întâmpinarea atitudinii civice de a pastra zona salubra, cât si cu pubele pe culori, pentru presortarea deseurilor ,amplasate la intrare acolo unde exista posibilitatea de acces auto

\* 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 cultural educative, sportive sau recreative ale populației.

\* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru intreg ansamblul creat si se interzice deversarea la teren a acestora ;

\* Se vor realiza toate plantatiile cu rol de protectie cu respectarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei care va utiliza spatiul urban nou creat ;

\* Intreg ansamblu va trebui sa beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv .

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Prin solutia abordata in prezentul PUD nu sunt afectate proprietatea privata sau publica a municipiului Tirgoviste si nici proprietatile riverane amplasamentului.

## **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

\* Prezentul studiu propune completarea structurii functionale stabilite prin PUZ, in consens cu prioritatile municipiului Tirgoviste privind dezvoltarea prin valorificarea potentialului natural si antropic de care dispune zona ;

\* Realizarea operatiunii de trasare a celor propuse, cu amenajarile aferente si reparcelarea terenului;

\* Realizarea D.J. 720 E, cu elementel sale stabilite prin P.T.

\* Echiparea terenului cu utilitatile necesare unei bune functionari a ansamblului ;

\* Amenajarea spatiilor verzi cu rol de protectie pentru imbunatatirea microclimatului si pregatirea zonei de contact cu publicul interesat ;

\* Realizarea SF-urilor si construirea obiectivelor propuse ;

\* Realizarea dotarilor de interes general ;

\* Se apreciaza ca investitia se poate realiza etapizat, prioritatile de interventie putand fii concentrate in zona pentru care se manifesta optiunea beneficiarului) ;

\* Se apreciaza ca realizarea acestei investitii va imbunatati din punct de vedere arhitectural - urbanistic zona si va fi un element atât de mândrie cat si de interes pentru comunitatea locala .

INTOCMIT  
ARH. MIRCEA NITESCU

## PREZENTARE PUD

### « AMENAJARE PARC AGREMENT SI LOISIR U.M. GARA , B-dul Carol I, Nr. 49, Municipiul Târgoviste »

Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul municipiului Târgoviște, zona « U.M. Gara, B-dul Carol I, Nr. 49 », pentru amenajarea unui Parc de agrement si loisir, cu amenajările si dotările aferente, dotări sociale minimale, spații pentru circulație și echipamente tehnico – edilitare.

Zona studiată este reprezentată de un teren intravilan, situat în zona fostei Școli de cavalerie - U.M. Gară, conform planului de situatie din P.U.Z., aprobat prin H.C.Local Târgoviste, nr. 121/17.04.2014 (slide 1 + 2).

Terenul, în suprafață de 16.658 mp. este situat adiacent fostei Școli de cavalerie si a terenurilor aferente C.F. București-Pietroșița, aparținând S.N. C.F.R. și C.F.R. Marfă, s-a efectuat o dezmembrare (slide 3), iar pe amplasamentul studiat prin prezenta documentatie s-a propus amenajarea unui parc public de agrement si loisir,

Terenul este plin de obstacole și denivelări (slide 4) respectiv traversarea de către linia de garare, un fost lac piscicol (din care jumătate e pe terenul C.F.R. Marfă învecinat), vegetație haotică, un drum de care de luptă, bute, etc.

Studiul pe care îl prezentăm a trecut prin mai multe ipoteze de lucru, de la o organizare total carteziană până la una total peisageră. În final s-a optat pentru o combinație între aceste două atitudini. (slide 5)

În acest fel am putut face o trecere graduală de la sistemul rutier constituit de DJ 720 E, (ce unește piațeta Gării de Sud cu strada Petru Cercel în zona bazei rampei podului peste calea ferată) cu restul de elemente din imediata vecinătate a amplasamentului.

S-au propus trei accese pietonale ce pornesc dinspre trotuarul DJ 720 E, iar ca acces auto, s-a profitat de vecinătatea parcajului major de la terenurile de tenis.

Direcțiile celor trei accese determina sistemul major de axe ale circulațiilor pietonale. Astfel în centrul compoziției se afla amfiteatrul destinat micilor spectacole, zona către care conduce și accesul pietonal central. Perpendicular pe acesta s-a propus o alee longitudinală de promenadă, tratată mai pretios cu pergole și iluminat ornamental, și care pe direcția sud se finalizează cu o mică platformă pe care propunem stramutarea monumentului aviatorului Negel.

Conform temei program parcul cuprinde următoarele zone și obiective :

**Slide 6 - Zona de spații verzi, masive florale, plantații de aliniament și peisajere, peluze** domina din punct de vedere al aponderii. Ea este pe de o parte definită de alei carosabile sau de biciclete, dar se și întreprinde cu celelalte zone funcționale, acesta fiind specificul de dorit pentru un parc de agrement și loisir. Aceasta zonă are o suprafață totală de **9.503,24 mp (57,13%)**

**Zona cai ferate** compusă din terenul afectat de linia CF spre direcția București cu o suprafață de 71,70 mp. (0,40 %)

**Slide 7 - Zona circulații pietonale** în suprafață de **2.223,23 mp (13,34%)**

**Slide 8 - Zona de dotări sportive** este axată pe două mari obiective și anume o pistă de biciclete cu dublu sens dispusă încât să nu se stânjenească cu circulația pietonală, Ea face legătura între acces cuplat cu spațiul de socializare și skate parc, cu o singură intersecție denivelată cu aleia pietonală. Skate-parcul urmează să fie o dotare de interes municipal, cu mare atracție în rândul adolescenților și să se amenajeze într-o zonă propice constituită de o cavitate naturală, pe o porțiune a terenului studiat care se pretează numai unei astfel de destinații. Zona de dotări sportive este în suprafață totală de **2.577,00 mp. (15,47%)**.

**Slide 9 - Zona locuri de joacă și loisir** structurată pe două subzone, una pentru copiii de vârstă mică (prescolară) și o altă cu dotări pentru copii școlari, până la vârsta adolescenței, fiecare cu dotări specifice vârstei careia i se adresează cu o suprafață de 386,57 mp. ( 2,30 %)

**Slide 10 - Zona de socializare** compusă din mai multe subzone. În principal această subzonă de loisir este reprezentată de o amenajare cu mese de săh, table și alte activități care angrenează atât practicantii cât și privitorii, o amenajare de maxisăh, cu maxipișe sau la anumite festivități cu piese umane. Subzona de socializare este prezentă prin două minipiatete denivelate cu banci îngemănate cu vegetație, amplasate la intrarea dinspre parcaj și respectiv dintre parcul propriu-zis și skatepark. Zona de loisir și socializare însumează suprafața de **1.344,03 mp (8,06%)**

**Zona de spectacol în aer liber** este reprezentată de un amfiteatru în aer liber, cu gradene cu o capacitate de maximum 200 locuri, cu zona lenticulară pentru o scenă demontabilă, această zonă pândă adăpost în perioada de iarnă un pic patinoar artificial. Aceasta zonă, constituie punctul central al compoziției parcului,

catre ea converg principalele alei de circulatie pietonala, iar posterior scenei pista de biciclete si are o suprafata de **375,40 mp. ( 2,25 %)**

**Zona destinata dotarilor sociale** cu amenajarile aferente este compuse in principal dintr-un gup sanitar pe sexe , aflat aproape de accesul dinspre parcaj si ocupa **17,70 mp (0,10%)**.

Terenul destinat constituirii Parcului de odihna si loisir, este traversat de una din ramurile caii ferate uzinale si anume cea către directia Titu, porțiunea în care aceasta traverseaza amplasamentul fiind tratata ca un coridor verde cu protectie impenetrabila si traversare controlata printr-un singur punct.

Prezenta lucrare este rodul muncii unei echipe de 3 arhitecti si un grafician, doi foarte tineri si doi cu mare experienta. Lucrarea rezultata excede mult formatul de PUD, care în mod normal ar fi trebuit sa detalieze numai amplasamentul. Pentru un mai bun control al propunerilor proiectarea s-a facut in trei dimensiuni, PUD-ul venind cu propuneri concrete de structurare a constructiilor, platformelor si aleilor, masivelor florale, mobilierului urban, iluminatului de siguranta si ornamental. Limitarile in tratarea detalierei au fost dictate numai de capacitatea de prelucrare a echipamentelor .