

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

-Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE "COMPLEX SPORTIV - MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE"

-Amplasamentul:

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, BULEVARDUL REGELE CAROL I NR. 51

-Titularul investiției:

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

-Beneficiarul investiției:

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

-Elaboratorul documentației:

SC ARXTUDIO ARCHITECTURE SRL

-Data elaborării

NOIEMBRIE 2016

1.2 OBIECTUL PUZ

Conform temei de proiectare întocmită de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Dâmbovița, Planul Urbanistic zonal va stabili, în baza contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, economic, tehnic și peisagistic, reglementări cu privire la - regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, accese, spații verzi, permisiuni și restricții, dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Documentația va fi întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 330 din 26.05.2016 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște, pentru Construire "Complex Sportiv - Municipiul Târgoviște".

Anterior prezentei documentații, la nivelul anului 2015-2016, terenul a făcut obiectul Studiului de Prefezabilitate elaborat de către S.C. Arxstudio Architecture SRL. pentru stabilirea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția COMPLEX SPORTIV - MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE.

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea de sud - est a municipiului Târgoviște, în arealul UM Gară Târgoviște.

Elementul principal și care coordonează întregul ansamblu este traseul noului *drum județean*, cu două benzi pe sens, care leagă piața Gării de Sud Târgoviște de *șoseaua de centură*, în vecinătatea COMBINATULUI DE OȚELURI SPECIALE TÂRGOVIȘTE, proiect pentru care există, în acest moment, studiul de fezabilitate și proiectul tehnic aprobat, urmând ca, în cel mai scurt timp, să se identifice sursele de finanțare și demararea investiției.

Pe traseul acestui *drum județean* a fost creat un nod de circulație important, care să fluidizeze circulația din și 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 și pe cele publice aparținând C.F.R., existente.

Accesul principal pe parcelele studiate prin prezenta documentație, se va asigura din *noul drum județean pentru care s-a dezmembrat lotul cu numărul cadastral 81342 în suprafață de 25826 mp în vederea realizării acestuia de către Consiliul Județean Dâmbovița*.

Conform Studiului de fezabilitate Complexul Sportiv - Municipiul Targoviste, va fi organizat pe o suprafață totală de 92.602 mp, respectiv pe două parcele, astfel:

Lot 1 - 79.162 mp

- Stadion de fotbal și atletism cu o capacitate de maxim 15.000 de locuri, omologat categoria 4 UEFA pentru fotbal, având tribune acoperite, pistă de atletism și dotări pentru atletism. Stadionul nou propus va fi dotat cu anexele sportive și tehnice aferente, dotări pentru public, spații destinate spectatorilor VIP, spații pentru alimentație și comerț, spații pentru presă și săli pentru conferințe și activități de protocol;
- Facilități pentru antrenament: cel puțin două terenuri de antrenament în aer liber, o sală de sport/teren acoperit pentru antrenamente în sezonul rece, vestiarele aferente și un cabinet medical;
- Accese, circulații carosabile/pietonale și parări care să deservească stadionul și facilitățile pentru antrenament. Zona din jurul stadionului trebuie amenajată în mod coerent, cu legături corespunzătoare la arterele rutiere pentru a asigura accesul fluid și liber al autovehiculelor în orice moment, în special în zilele în care se desfășoară evenimente;
- Spații verzi amenajate.

Prin realizarea acestei investiții se dorește rezolvarea unei probleme stringente cu care se confruntă județul Dâmbovița și implicit municipiul Târgoviște, prin construirea unui stadion nou, modern, pentru fotbal și atletism, în aer liber dar cu tribune acoperite, având următoarele destinații principale:

- Organizarea meciurilor de fotbal cu public. Categoria UEFA vizată este **categoria 4**, ceea ce înseamnă că stadionul va îndeplini condițiile necesare pentru a găzdui atât meciuri de club din Liga I FRF, din UEFA Europa League și UEFA Champions League, cât și meciuri ale echipei naționale organizate sub egida UEFA și FIFA;
- Pregătirea echipelor locale de fotbal (**stadion de club**);
- Organizarea competițiilor de atletism cu public; Nivelul de competiție ce poate fi asigurat: **competiții naționale și internaționale**;
- Pregătirea sportivilor/atleților pe plan local;
- Dezvoltarea programelor pentru juniori, atât pentru fotbal, cât și pentru atletism;

Complexul sportiv va găzdui și alte sporturi de echipă, precum rugby;
Alte amenajări și construcții: terenuri de antrenament.

Lot 2 - 13.440 mp

- Arena de tenis de câmp cu o capacitate de 1.500 de locuri, având tribune acoperite. Arena nou propusă va fi dotată cu anexele sportive și tehnice aferente, dotări pentru public, spații destinate spectatorilor VIP, spații pentru alimentație și comerț, spații pentru presă și activități de protocol;
- Facilități pentru antrenament: cel puțin șase terenuri de antrenament în aer liber, vestiarele aferente și un cabinet medical;
- Accese, circulații carosabile/pietonale și parări care să deservească arena și facilitățile pentru antrenament. Zona din jurul arenei trebuie amenajată în mod coerent, cu legături corespunzătoare la arterele rutiere pentru a asigura accesul fluid și liber al autovehiculelor în orice moment, în special în zilele în care se desfășoară evenimente;
- Spații verzi amenajate.

Se dorește construirea unei arene de tenis, cu tribune acoperite, având ca destinație principală organizarea meciurilor de tenis de câmp cu public.

De asemenea, se dorește crearea bazei materiale pentru organizarea unui club de tenis, în scopul dezvoltării programelor pentru juniori.

Construcțiile propuse vor beneficia de toate utilitățile cu care sunt dotate la ora actuală construcțiile moderne de acest tip.

Datorită programelor pe care le dezvoltă, Complexul Sportiv trebuie conectat la transportul urban.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a utilizat ca bază documentară următoarele informații:

- 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 consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism
- Plan Urbanistic General Municipiul Târgoviște
- 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"
- Plan Urbanistic de Detaliu - "AMENAJARE PARC AGREMENT SI LOISIR U.M. GARA ,B-dul Regele Carol I, Nr. 49, municipiul Târgoviște"
- Studiu de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște"
- Studiu de Prefezabilitate pentru stabilirea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "COMPLEX SPORTIV - MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE"

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Investiția, COMPLEX SPORTIV - MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, va fi realizată în municipiul Târgoviște, în Bulevardul Regele Carol I, nr. 51.

În baza Hotărârii de Guvern nr. 180/16.04.2013, terenul pe care se va realiza investiția, 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 urma întocmirii Planului 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", aprobat prin H.C.L. Târgoviște nr. 121/17.04.2014, pe amplasamentul din B-dul REGELE CAROL I, nr.49, municipiul TÂRGOVIȘTE, județul DÂMBOVIȚA, au fost stabilite reglementările pentru organizarea unui 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.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea de sud - est a municipiului Târgoviște, având acces facile atât din oraș și cartierele învecinate, cât și din centura de sud (strada Petru Cercel) care îl limitează la sud – est, făcând parte din intravilanul aprobat al localității.

Prin Planului 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" a fost stabilit amplasamentul situat în Bulevardul Regele Carol I nr. 51 (fost nr. 49), în suprafață de 92.602 mp, destinat investiției **Complex Sportiv - Municipiul Târgoviște** și au fost întocmite documentațiile cadastrale necesare, după cum urmează:

| Nr. crt | Amplasamentul | Suprafața (mp) | Categoria de folosință |
|---------|---|----------------|--------------------------|
| | Teren intravilan situat în Târgoviște, Bdul Regele Carol I, nr. 51 total din care: | 92.602 | Curți construcții |
| 1 | Lot 1 număr cadastral 81341 | 79.162 | |
| 2 | Lot 4 număr cadastral 81344 | 13.440 | |

Cele două loturi care compun amplasamentul sunt situate de o parte și de cealaltă a arterei propuse prin Planului 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", care face legătura între piața Gării de Sud Târgoviște și șoseaua de centură (strada Petru Cercel).

În imediata vecinătate a amplasamentului se regăsesc:

- la Nord și Nord-Est, cartiere de locuințe (Aleea Trandafirilor; CFR, Micro 12);
- la Est, unitatea militară 01747;
- la Sud și Sud-Est, amplasament reglementat prin P.U.Z. cu destinația ZONĂ COMERCIALĂ ȘI DE SERVICII, teren aflat în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița;
- la Sud-Vest, calea ferată București-Târgoviște;
- la Nord-Vest, Spitalul Județean Târgoviște și Unitatea de primire Urgențe, unitate medicală aflată în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița;
- la Vest și Sud-Vest, amplasament reglementat prin P.U.Z. cu destinația ZONĂ PARC PUBLIC, teren aflat în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița;
- la Vest, amplasament reglementat prin P.U.Z. cu destinația ZONĂ DE UNITĂȚI ADMINISTRATIVE ALE CONSILIULUI JUDEȚEAN, teren aflat în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Date geomorfologice

Din punct de vedere al încadrării geografice, teritoriul administrativ al municipiului Târgoviște 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 Târgoviște se învecinează cu :

- la nord, comunele Șotânga și Aninoasa;
- la est, comuna Răzvad;
- 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 interfluviiul 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, Târgovistea 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 Târgoviște se situează în partea de nord a marii unități Câmpia Română, subunitatea Câmpia Piemontana a Târgovistea.

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 zonă sau este ușor modificat de acțiunile omului (deblee, ramblee, excavații, șanțuri, valuri de pamânt sau depozite umplutură).

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

Date climatice

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

Temperatura medie multianuală la Târgoviște calculată pe ultimii 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 maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de -25.8°C.

Înghițelul la sol apare de regulă în prima decadă a lunii octombrie (în 1982 și 1998 înghițelul a apărut în prima zi a lunii) iar cel mai târziu primăvara poate persista până în a 3-a decadă a lunii aprilie (29.04.1984 sau 25.04.1980).

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

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față 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 mediată pe 2" este de $v_2m = 22$ m/sec și presiunea dinamică de bază stabilizată la înălțimea de 10 m este de 0.30 kN/m².

Cu privire la încărcarea dată de zăpadă (STAS 10101 / 21 - 92) orașul Târgoviște aparține zonei B, cu o încărcare de referință $g_z = 1,2$ kN/m² corespunzător unei perioade de revenire de 10 ani și $g_z = 2.0$ kN/m² la o perioadă de revenire de 50 ani.

Vegetația este caracteristică silvo-stepei, cu elemente de vegetație silvică de foioase (stejar, garniță, plop, păducel, gheorghinar, salcâm) 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, cireși, vișini, caiși, 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 Carpaților, 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 elementele :

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

-Coeficient " $ag=0,24$ ". - conform macrozonării după codul de proiectare seismic privind zonarea de vârf 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 construcțiile 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, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2002 și STAS 1243-88, clasificarea și identificarea pământurilor, depozitele care pot constitui strate 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 prăfoasă, cu plasticitate medie–mare, plastic vârtoase, teren bun de fundare cu compresibilitate medie–mare și tasări medii–mari ;

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

- argile și argile prăfoase cafenii roșcate, 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 Batrân. 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 orasului 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 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 contracții mari (PUCM) și zonele cu umpluturi mai mari de 2.00 m sau alte categorii de terenuri ce 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 contracții 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.

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

2.4 CIRCULAȚIA

Disponerea amplasamentului față de centrul orașului, căile de acces și obiectivele de interes în organizarea **Complexului Sportiv- Municipiul Târgoviște** este următoarea:

- la 2 km de centrul orașului;

- la o distanță de 260 m, respectiv 750 m în cel mai îndepărtat punct față de șoseaua de centură (strada Petru Cercel);

- la 800 m de Gara de Sud Târgoviște;

- la 78 km față de Aeroportul Otopeni.

-este propusă prin Studiul de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște", realizarea unei legături între centura Municipiului Târgoviște și centrul acestuia, de care Complexul Sportiv – Târgoviște va beneficia în ceea ce privește accesibilitatea.

-în zona studiată există o serie de drumuri de incintă ce oferă momentan accesibilitate până la realizarea arterei de legătură menționate anterior, pentru care există studiul de fezabilitate și proiectul tehnic aprobat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În planșele "ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / SITUAȚIA EXISTENTĂ" și "REGIMUL JURIDIC EXISTENT" este prezentată situația existentă din punct de vedere al proprietății asupra terenurilor, al funcțiunilor actuale și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate a fost cea militară (T.D.S. în PUG Municipiul Târgoviște), terenul păstrându-și în parte caracterul militar.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- existența unor interdicții legate de zona de protecție zonă C.F. și funcția militară, care au determinat elaboratorii PUG-ului Târgoviște (editia 1997), să instituie interdicția definitivă de construire în zonă, dar și în împrejurimi, în acest fel amplasamentul nefiind integrat organic orașului;
- 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)
- 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 zonei de bălțire și a unor amenajări militare (tranșee, bute, fortificații) prost întreținute;

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

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 de 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 de medie tensiune (rețele și posturi de transformare) care deserveau clădirile existente, alimentate din SEN. Din aceste rețele se va face alimentarea cu energie electrică de 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 necesită 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 terenurile în cauză 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)
- Pe teren există monumentul comemorativ Aviator Gheorghe Negel care în prezent nu este accesibil publicului și nu este valorificat;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma analizei situației existente rezultă în primul rând necesitatea adaptării propunerii obiectivului "Complex Sportiv – Municipiul Târgoviște" la documentațiile aprobate în zonă:

-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"

-Plan Urbanistic de Detaliu - "AMENAJARE PARC AGREMENT SI LOISIR U.M. GARA ,B-dul Regele Carol I, Nr. 49, Municipiul Târgoviște"

-Studiu de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște"

-Studiu de Prefezabilitate pentru stabilirea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "COMPLEX SPORTIV - MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE"

Prin Planul 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", aprobat prin H.C.L. Târgoviște nr. 121/17.04.2014, terenul din amplasament a fost însă reglementat în felul următor:

- parțial ca ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII / AMENAJĂRI SPORTIVE, subzona sp – construcții și amenajări sportive; cs – complexe sportive
- parțial ca IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII, subzona t – construcții pentru turism

Zonele vecine au suferit și acestea schimbări de funcțiuni și reglementări prin documentația menționată anterior.

Ulterior au fost elaborate documentații care au adus schimbări în ceea ce privește reglementările terenurilor din zonă.

Astfel:

-lotul vecin, cu N.C. 81342 va deveni arteră de circulație de interes județean conform Studiu de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște"

-N.C. 81343 a căpătat funcțiunea de parc, cu reglementări stabilite prin Plan Urbanistic de Detaliu - "AMENAJARE PARC AGREMENT ȘI LOISIR U.M. GARA ,B-dul Regele Carol I, Nr. 49, Municipiul Târgoviște"

O altă concluzie o reprezintă necesitatea rezolvării problemelor legate de lipsa infrastructurii.

Astfel, devine esențială pentru implementarea "Complex Sportiv – Municipiul Târgoviște" realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște" care să asigure accesibilitatea în zonă și prin adaptarea profilului stradal să ușureze înființarea rețelelor edilitare necesare în zonă.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Municipiul Târgoviște terenul în cauză, precum și vecinătățile sale se află în "Zona cu destinație specială".

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zonele verzi propuse vor ține cont de vegetația existentă și, după caz, se va proceda fie pentru salvarea vegetației existente ce formează sau poate forma o zonă verde închegată; fie pentru integrarea propunerilor de spațiu verde în logica sistemelor naturale existente în zonă.

Vegetația va fi utilizată, conform normativelor specifice funcțiilor în cauză, pentru a servi ca o zonă de protecție pentru zonele învecinate împotriva zgomotului generat în timpul evenimentelor sportive.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Așa cum a fost menționat anterior, accesibilitatea complexului sportiv propus depinde de realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște", ilustrat printr-un Studiu de Fezabilitate și prin Proiectul Tehnic aferent.

Pentru o mai bună funcționare a circulației în zonă se propune însă modificarea acestei propuneri prin introducerea unui sens giratoriu care să permită evacuarea din cadrul complexului sportiv atât înspre centrul municipiului Târgoviște cât și înspre centura acestuia.

De acest sens giratoriu pot beneficia și spațiile învecinate (spațiile comerciale propuse prin documentațiile anterioare).

Accesul în complexul sportiv este propus a se realiza printr-o multitudine de puncte, atât din artera propusă (DJ720E), cât și din străzile existente învecinate:

-drum de incintă existent la Est

-str. Aviator Negel la Nord

Distribuția interioară se va face printr-o serie de drumuri de incintă reglementate prin semne de circulație și semaforizare, ce vor oferi acces la obiectivele din cadrul complexului pentru spectatori dar și pentru organele de intervenție.

Astfel se va asigura existența unor fluxuri facile și pe cât posibil, prin organizarea traficului, separate pentru Poliție, Pompieri, Ambulanță și alte persoane care necesită acces sau evacuare rapidă.

Parcărilor vor fi asigurate atât la sol cât și în subsol.

În cazul stadionului parcare pentru jucători, o parte din cea pentru spectatori și cea VIP va fi asigurată în subsol.

La sol va fi asigurată o parte din cea pentru spectatori, zona pentru autospecialele de intervenție, zona carelor de transmisie și parcare pentru autocare.

În cazul arenei de tenis toate parcările sunt asigurate la sol

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Având în vedere analiza situației existente și a intereselor din zonă, pentru cele două parcele ce alcătuiesc Complexul Sportiv - Municipiul Târgoviște, însumând o suprafață totală de 92.602 mp se propune un singur UTR:

– Vb – Amenajări sportive publice

În zona PUZ - B-dul Regele Carol I, Nr. 51, municipiul Târgoviște, se propune următorul mod de utilizare al terenului:

- **POT cu construcții maxim = 15%**
- **POT cu construcții și amenajări sportive maxim = 40%**
- **CUT maxim = 0.8**
- **Platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 30%**
- **Spații verzi = minim 30%**

Retragerile propuse față de limitele de proprietate sunt pentru **Lot 1:**

- **minim 10 m** pe toate laturile

Retragerile propuse față de limitele de proprietate sunt pentru **Lot 2:**

- **minim 5 m** pe latura de Nord-Est
- **minim 13 m** pe latura de Nord-Vest
- **minim 15 m** pe latura de Sud-Est
- **minim 35 m** pe latura de Sud-Vest

Înălțimea clădirilor propuse în cadrul complexului sportiv va fi stabilită prin proiectul tehnic în funcție de necesitățile specifice fiecărei funcțiuni.

Acestea nu vor depăși însă: - Hmax – 35 m pentru stadion de fotbal și atletism
- Hmax – 25 m pentru arena de tenis
- Hmax – 18 m pentru sala de sport

Bilanțul teritorial propus:

| | LOT 1 | | LOT 2 | |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Arie teren | 79.162 mp | 100.00% | 13.440 mp | 100.00% |
| Arie construita (Costructii sportive) | 11.874 mp | 15.00% | 2.016 mp | 15.00% |
| Arie construita desfasurata (Costructii sportive) | 63.330 mp | - | 10.752 mp | - |
| Arie amenajari sportive (terenuri pentru atletism, terenuri de sport cu suprafata artificiala, terenuri de tenis) | 19.790 mp | 25.00% | 3.360 mp | 25.00% |
| Arie platforme, circulatii carosabile si pietonale | 23.749 mp | 30.00% | 4.032 mp | 30.00% |
| Arie spatii verzi | 23.749 mp | 30.00% | 4.032 mp | 30.00% |

Arie teren propus pentru trecerea în domeniul public – 250 mp

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se propune prin acest PUZ ca profilul transversal ilustrat în Studiul de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște" să fie modificat pentru a include o galerie pentru rețelele edilitare subterane.

Alimentarea cu apă

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

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

Canalizarea menajeră 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 orășenesc existent, aflat înspre limita de proprietate în zona de vest (zona Gării).

Rețele electrice de 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.

Rețeaua 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.

Rețele distribuție gaze naturale

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

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 de joasă tensiune propuse.

Rețelele de telecomunicații necesare în zonă sunt:

- telefonie fixă și mobilă
- internet
- semnal TV

Rețelele 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.

Gospodăria comunală

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

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

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

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 plantațiile 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

Obiectivele propuse au caracter de utilitate publică.

Prin soluția propusă în prezentul PUZ pentru realizarea accesului în incinta complexului sportiv prin intermediul unui sens giratoriu este afectată proprietatea privată a Consiliului Județean Dâmbovița dar și proprietățile riverane amplasamentului.

Este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de **45 mp** pentru realizarea sensului giratoriu.

Pentru realizarea soluției ilustrate prin Studiul de Fezabilitate pentru realizarea obiectivului "Drum de legătură DJ720E Gara Târgoviște Sud – Centura Municipiului Târgoviște", necesar pentru asigurarea accesului principal în complexul sportiv este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de **205 mp**.

Considerăm, în urma studiilor de fundamentare, că este necesară trecerea în domeniul public a acestei suprafețe totale de **250 mp** pentru realizarea arterei de circulație ce va spori accesibilitatea zonei, va îmbunătăți traficul la nivelul orașului și va oferi ocazia dezvoltării rețelelor edilitare în zonă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Deși ambițios și complex, acest proiect poate oferi oportunități importante pentru dezvoltarea zonei dar, mai important, poate servi la îmbunătățirea imaginii municipiului Târgoviște devenind un catalizator pentru creșterea economică.

Astfel, Planul Urbanistic Zonal "Complex Sportiv - Municipiul Târgoviște" trebuie să nu îngrădească implementarea acestuia. Prevederile sale încearcă să facă tocmai acest lucru, asigurând în același timp dezvoltarea spațială de calitate a zonei, necesară reușitei proiectului.

Din considerente ce țin de simplificarea procedurii, pentru materializarea investiției propuse este recomandată etapizarea implementării obiectelor componente ale "Complex Sportiv – Municipiul Târgoviște" după cum urmează:

- 1- Stadion categoria 4 UEFA – maxim 15.000 de locuri
- 2- Sala de sport
- 3- Arena de tenis - 1.500 locuri

Considerăm că în implementarea proiectului numai ținând cont de propunerile documentațiilor aprobate în zonă și de strategia de dezvoltare a orașului și realizând un dialog între acestea, se poate obține o dezvoltare coerentă și sustenabilă a municipiului Târgoviște.

21.11.2016

Intocmit,
arh. Paul Razvan Puchici

arh. Ioana Moanga

urb. Cristina Ana

arh. Calin Gabriel Lambrache