

MEMORIU GENERAL
si
REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
" INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU
CONSTRUIRE CIMITIR EPARHIAL "
- Soseaua Gaesti, nr. 22A, mun. Targoviste, județul Dambovita -

FEBRUARIE 2020

BENEFICIAR
MUNICIPIUL TARGOVISTE PENTRU ARHIEPISCOPIA TARGOVISTE
PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL

FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

GREENWOOD TECH GWT SRL

SEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu tehnic explicativ
2. Act de proprietate imobil

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE			
COD	DENUMIRE PLANSA	FORMAT	SCARA
U01	INCADRAREA IN ZONA/PUG	A2L	1:5000
U02	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - REGLEMENTARI	A0L	1:500
U03	REGLEMENTARI URBANISTICE	A0L	1:500
U04	MOBILARE ILUSTRATIVA	A0L	1:500

VOLUMUL 1

MEMORIU EXPLICATIV

- cuprins -

I. INTRODUCERE

I.1 Date de recunoaștere a documentației	5
I.2 Obiectul lucrării	5

II. DESCRIEREA INVESTITIEI

II.1 Prezentarea investitiei propuse	7
II.2 Propunere de dezvoltare urbanistica	10
II.3 Modul de integrare a investitiei in zona	10
II.4 Analiza costurilor investitiei	13

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CIMITIR EPARHIAL**

BENEFICIAR : **MUNICIPIUL TARGOVISTE PENTRU ARHIEPISCOPIA TARGOVISTE**

PROIECTANT GENERAL : **GREENWOOD TECH GWT SRL**

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Elaborarea unui **PLANULUI URBANISTIC ZONAL “INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE CIMITIR EPARHIAL”**

Prin prezentul PUZ se propune reglementarea urbanistica a parcelei cu NC84886, amplasata in teritoriul extravilan al mun. Targoviste. Parcela este propusa pentru introducere in intravilanul municipiului prin constituirea unei noi subzone functionale: **GcC – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA – SUBZONA CIMITIRE**. Zona propusa pentru reglementare, respectiv parcela cu nr. cad. 84886, in suprafata de 54.500,00 mp, face parte din **domeniul public al municipiului Targoviste conform HCL 27/30.01.2020 si Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.9344/04.02.2020**.

Zona propusa pentru reglementare are suprafata de 54.500,00 mp. Zona propusa pentru studiu, are suprafata de 95.694,00 mp si se invecineaza cu urmatoarele proprietati:

N – S.C. OTELINOX S.A. – NC80872
 S – MUNICIPIUL TARGOVISTE – NC84887
 E – SOSEAUA GAESTI – DN72
 V – TEREN ADMINISTRAT DE PRIMARIA MUNICIPIUL TARGOVISTE

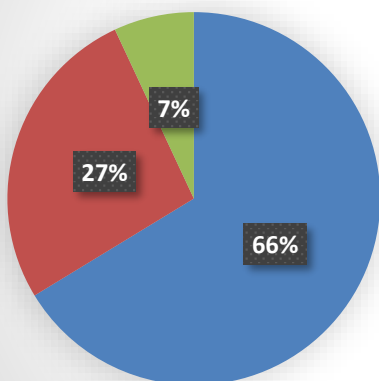
BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	95.694,00	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	54.500,00	56,95%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
agricol extravilan	TERENURI AFLATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TARGOVISTE	63.445,00	66,30%
I	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	25.595,00	26,75%
CCr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	6.654,00	6,95%
TOTAL		95.694,00	100,00%

BILANT EXISTENT IN ZONA STUDIATA



- TERENURI AFLATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TARGOVISTE
- ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT
- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE

DISFUNCTIONALITATI

- zona reglementata nedezvoltata;
- circulatie rutiera modernizata partial, subdimensionata, incompleta;
- zona nereglementata urbanistic;



Terenurile din zona reglementata sunt libere de constructii, de provenienta agricola. Parcela reglementata are un aliniament stradala, catre DN72, de aproximativ 110,00 m.

II. ANALIZA OPORTUNITATII INITIERII INVESTITIEI

II.1 PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

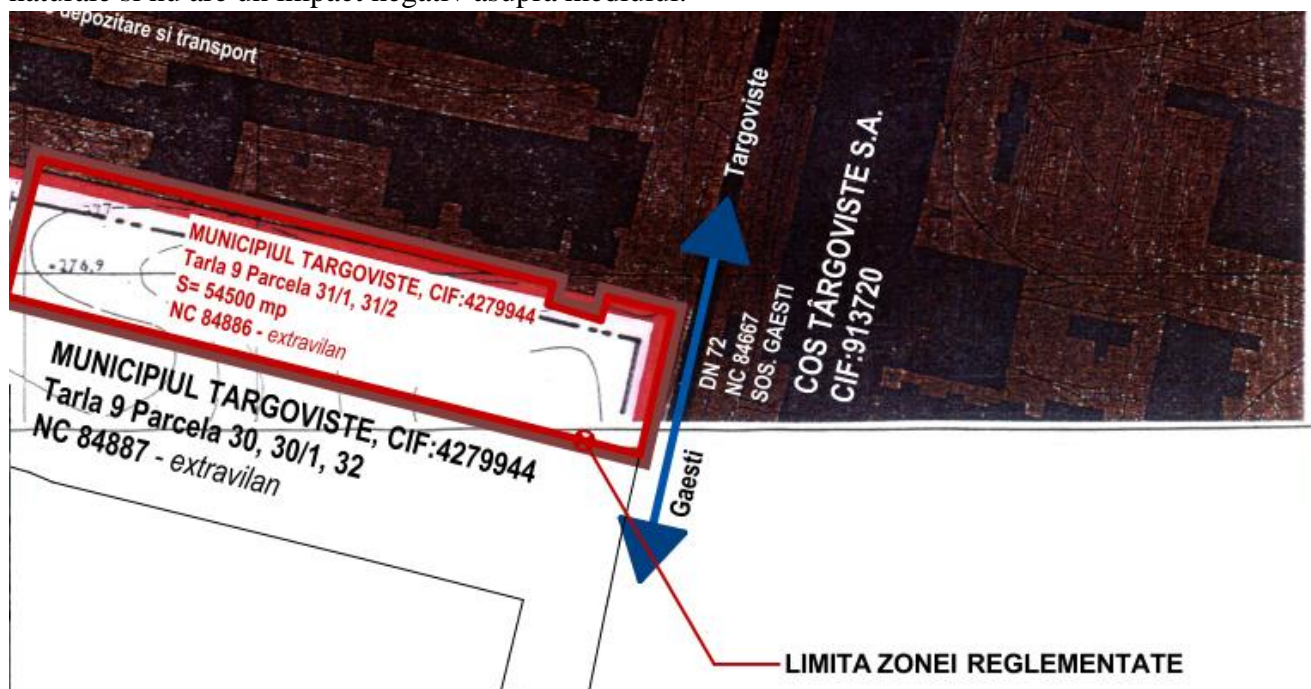
Prin prezentul PUZ, sunt propuse urmatoarele **investitii/operatiuni**:

- introducerea in intravilanul mun. Targoviste a terenului propus pentru reglementare, cu nr. cadastral 84886, CF84886 cu suprafata de 54.500,00 mp intr-un UTR nou creat – 36C;
- instituirea in zona reglementata a unei noi subzone functionale:

GCc – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA – SUBZONA CIMITIRE

- *POT 20 % CUT 0.20 REGIM DE INALTIME P+2+M*
- *Constituirea unei noi unitati teritoriale de referinta – UTR36c*
- *Regim de aliniere DN72- Soseaua Găești - minim 3,00 m*
- *Retragere minima laterala/posterioara - 3,00 m*
- *Inaltime maxima la coama - 25,00 m*
- *Inaltime maxima la streasina - 20,00 m*
- noua subzona functionala va reprezenta o noua reglementare urbanistica in baza careia se vor emite autorizatiile de construire exclusiv in zona reglementata, respectiv suprafata parcelei cu NC84886;

Avand in vedere existenta in imediata vecinatate a unor zone industriale, accesibilitatea ridicata prin str. Soseaua Gaesti – DN72 si tendintele de dezvoltare a intravilanului mun. Targoviste, **investitia se va integra fara disfunctii in cadrul zonei si a unitatii teritoriale de referinta nou propuse.** Functiunea propusa nu este poluanta si nu creaza probleme de mediu, aceasta negenerand disfunctionalitati fata de vecinatate. Zona reglementata este situata in afara oricaror arii protejate naturale si nu are un impact negativ asupra mediului.



Avand in vedere tipul de functiuni propuse si dimensiunile parcelei reglementate, **impactul economic si social al investitiei** va fi pozitiv asupra municipiului Targoviste, prin:

- Propunerea unor investitii aferente zonelor de gospodarie comunala in zone accesibile, situate la distante mari fata de teritoriile protejate definite conf. Ordinului 119/2014 privind sanatatea populatiei;
- Eficientizarea investitiei datorita suprafetei mari a parcelei reglementate;
- Reglementarea urbanistica a zonei;
- Actualizarea reglementarilor existente prin raportarea la tendintele de dezvoltare ale localitatii atat la scara mare cat si in imediata vecinatate;
- Integrarea in tesutul urban al municipiului Targoviste a unui teren agricol, neutilizat;
- Promovarea investitiilor generatoare de trafic catre zonele periferice ale municipiului, astfel degrevand reseaua de circulatii rutiera de valori suplimentare de trafic;

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE:

- **gabaritul drumului, categorie, profile:** In prezent, str. Soseaua Gaesti are un profil transversal de cca 29,00 m care asigura capacitatea de transport necesara pentru functiunile existente in zona deservita cat si capacitatea de transport necesara pentru traficul de tranzit al mun. Targoviste. Accesul catre zona reglementata, se va realiza prin racord la aliniamentul str. Soseaua Gaesti

Str. Soseaua Gaesti – categoria II – va pastra categoria si conformatia propusa prin profilul stradal 1-1, cu ampriza de 26-29 m si 4 benzi de circulatie (2 benzi pentru fiecare sens de circulatie). Profilul stradal este incomplet/amenajat partial, lipsind acostamente, pietonale, spatii verzi de aliniament.

CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM - HG525/1996, PARCAJE

- Conform Anexei 5 – Parcaje a Planului Urbanistic General al mun. Targoviste, aprobat prin HCL nr. 9 din ianuarie 1998 si prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018, se vor asigura locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii specifice, min. 5 locuri;

Din perspectiva infrastructurii edilitare, zona reglementata are in vecinatate, pozate de-a lungul str. Soseaua Gaesti, urmatoarele retele publice aparținând infrastructurii locale de distributie:

- retea de distributie a energiei electrice – tip LES;
- retea stradala de apa;
- retea stradala de gaze naturale;
- retea stradala de canalizare;

Zona reglementata se vor racorda la acestea sau isi va asigura din surse proprii utilitatile, in functie de necesitati si rentabilitate.

Costurile de racordare se vor asigura din fonduri provenite din partea beneficiarului investitiei sau din fonduri publice.

Din punct de vedere morfo-funcțional, configuratia zonei permite dezvoltarea in conditii normale a zonelor aferente gospodarii comunale – cimitire:

- accesibilitate ridicata;

- nu exista incompatibilitati functionale;
- redimensionarea specifica a parcelelor;
- accesibilitate catre infrastructura edilitara;
- izolare fata de zonele protejate (zone de locuire, agrement, spatii verzi, sport, etc.);
- tendintele de dezvoltare din imediata vecinate;

Ulterior aprobarii PUZ, terenul reglementat isi va schimba categoria de folosinta din arabil in curti constructii.

Regimul juridic al parcelei reglementate va fi schimbat astfel incat investitia propusa sa fie posibila: terenul va fi transferat din domeniul public al unitatii administrativ teritoriale in domeniul privat al acesteia.

Zona reglementată de PUZ se afla in afara zonelor de protectie sau siguranta a elementelor naturale.

II.2 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

REGLEMENTARI SPECIFICE SI INDICATORI PROPUȘI

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi

In zona reglementata – cu caracter reglementator:

<p>Constituirea unui nou UTR - 36c – intravilan - IN CARE SE VA INCLUDE SUBZONA GCc</p>
--

GCc - ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA – SUBZONA CIMITIRE

- POT 20 % CUT 0.20 REGIM DE INALTIME P+2+M
- Constituirea unei noi unitati teritoriale de referinta – UTR36c
- Regim de aliniere DN72- Soseaua Găești - minim 3,00 m
- Retragere minima laterala/posterioara - 3,00 m
- Inaltime maxima la coama - 25,00 m
- Inaltime maxima la streasina - 20,00 m

In zona studiată – cu caracter orientativ, exemplificativ, fara valoare de reglementare urbanistica:

CCr - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTR. AFERENTE

POT: 10% - CUT:0.10; Regim de inaltime: PARTER

I – ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT

POT: --% - CUT:---; Regim de inaltime: --

ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMENTARE PRIN PUZ ESTE COMPUSA DIN PARCELA CARE FACE OBIECTUL PUZ avand nr. cadastral 84886, cu suprafata de 54.500,00 m². Din zona studiată fac parte parcelele din intravilanul si extravilanul municipiului Targoviste. Suprafata totala a zonei studiate este de 95.694,00 m².

Reglementarile urbanistice reprezentate in zona studiată au rol ilustrativ, orientativ si nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizatiilor de construire.

II.3 MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA:

Zona reglementată va fi introdusă în teritoriul intravilan al mun. Targoviste.

Subzonele functionale vor fi delimitate conform planșei U03 – **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform **RLU** aferent **P.U.Z.**

Zona propusă pentru reglementare este liberă de construcții sau alte amenajări antropice sau naturale.

Există pozate pe teren camine de vizitare din beton armat.

Indicii urbanistici existenți sunt:

- Parcela este nereglementată urbanistic

Indicii urbanistici maximi PROPUȘI sunt:

GCc – POT 20%, CUT 0.20, Regim maxim de înălțime: P+2+M, Înălțime maximă la coama: 25,00 m; Înălțime maximă la streșină: 20,00 m

Regimul de înălțime și regimul de aliniere sunt determinate conf. prevederilor ORDINULUI nr. 49 din 27 ianuarie 1998 – Norme Tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Soseaua Gaesti- strada de categoria a II-a de legătură – ampriza minimă de 26,00 m.

INTENSITATEA MAXIMĂ A TRAFICULUI ÎN AUTOTURISME:

Soseaua Gaesti- 360-600 vehicule etalon / banda/ ora.

CAPACITATEA MAXIMĂ DE CIRCULAȚIE:

Soseaua Gaesti- 2000 vehicule etalon / ora.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ÎN ZONA STUDIATĂ

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	95.694,00	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	54.500,00	56,95%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
agricol extravilan	TERENURI AFLATE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TARGOVISTE	63.445,00	66,30%
I	ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT	25.595,00	26,75%
CCr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	6.654,00	6,95%
TOTAL		95.694,00	100,00%

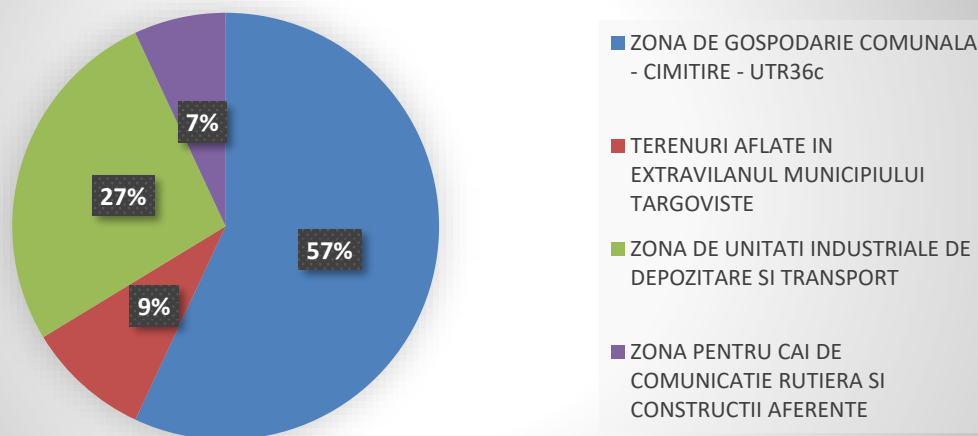
BILANT TERITORIAL PROPUS IN ZONA STUDIATA

	S (mp)	%
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	95.694,00	100,00%
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	54.500,00	56,95%

SUBZONE FUNCTIONALE

COD	DENUMIRE	S(mp)	%
GCc	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE - UTR36c	54.500,00	56,95%
agricol extravilan	TERENURI AFLATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TARGOVISTE	8.945,00	9,35%
I	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT	25.595,00	26,75%
CCr	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI CONSTRUCTII AFERENTE	6.654,00	6,95%
TOTAL		95.694,00	90,65%

BILANT PROPUS IN ZONA STUDIATA



POTENTIAL DE DEZVOLTARE

- zona accesibila rutier si pietonal - acces rutier facil catre DN72 si acces facil pietonal prin intermediul statiei de transport in comun existenta in proximitate;

- parcela reglementata amplă, neconstruită, fara teritorii protejate in vecinatate definite ca atare prin ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- zona cu potential de dezvoltare a functiunilor de tip GC, TE, I, IS;
- gabaritul existent al DN72 permite modernizarea acestuia la un profil de categoria II cu 4 benzi de circulatie fara modificarea aliniamentelor existente;

CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII – SERVITUTI – UTILIZARI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

GCc – ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE - UTR36c

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- cimitire si cladiri anexa;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- imprejmuiiri;
- constructii auxiliare;
- bransamente utilitati;
- cladiri de servicii si administrative aferente activitatii principale (Sali multifunctionale, biserici, capele, servicii funerare, camere mortuare si alte constructii similare)

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

- se va asigura zona de protectie sanitara conf. Hotararea nr.741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, cap. IV, art. 22, 100,00 m fata de zonele protejate;
- Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în incinta cimitirelor sau în afara acestora. Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minimum 20 metri de clădirile de locuit;

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte constructii si amenajari altele decat cele admise sau admise cu conditionari;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

POT PROPUS: 20%

CUT PROPUS: 0.20

REGIM MAXIM DE INALTIME: P+2+M

II.4 ANALIZA COSTURILOR INVESTITIEI:

Costurile investiei vor fi suportate dupa cum urmeaza:

- cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri publice sau private;

OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Avand in vedere numarul mediu anual al deceselor inregistrat la nivelul municipiului Targoviste, de aproximativ 750 persoane, si gradul de ocupare existent al cimiterelor municipale (Suseni, Central, Simuleasa) **consideram oportuna realizarea obiectivului de investitii in vederea asigurarii in perspectiva, pentru un orizont mediu si lung de timp, al necesarului de locuri de veci.**

Judete	Localitati	Ani					
		Anul 1990	Anul 2014	Anul 2015	Anul 2016	Anul 2017	Anul 2018
		UM: Numar persoane					
		Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane
Dambovita	65342 MUNICIPIUL TARGOVISTE	617	768	716	749	802	770
Legenda: ':' - date lipsa; 'c' - date confidentiale; 9999,00 - normal - date definitive; <u>9999,00</u> - ingrosat subliniat - date semidefinite; 9999,00 - ingrosat - date revizuite; <u>9999,00</u> - subliniat - date provizorii							
© 1998 - 2018 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA							

Întocmit,
urb.dpl. Mircea Atanasiu
Specialist cu drept de semnatura al Registrului Urbanistilor din Romania
D₃DZ₀E