

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

---

## **FOAIE DE CAPĂT**

**Denumirea obiectivului de investitii:**

**“ PLAN URBANISTIC ZONAL PARC INDUSTRIAL PRIBOIU”**

**Amplasamentul obiectivului si adresa :**

Strada Aleea Sinaia nr.60 , sat Priboiu  
Comuna Branesti, Judet Dambovita

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

**PROIECTANT GENERAL**

SC Art Building Project SRL,

**PROIECTANT URBANISM**

Arh. Gabriela Eugenia ASSENZA

**Beneficiarul lucrarilor :**

**Consiliul Judetean Dambovita**

**Data: iunie 2017-noiembrie 2014**

**INTOCMIT**

**arh. Gabriela Eugenia ASSENZA**

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

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

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI**

**Denumirea lucrarii:** "Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu"

**Amplasament:** strada Aleea Sinaia nr.60, sat Priboiu  
Comuna Branesti, Judet Dambovita

**Beneficiar:** Consiliul Judetean Dambovita  
Strada Tricolorului nr.1, Municipiul Targoviste, Judet Dambovita

**Proiectant:** SC Art Building Project SRL, Bucuresti

sef proiect arh. Gabriela Eugenia Assenza;

colaboratori : studiu topografic ing. Gheboianu Cosmin

studiu geotehnic: ing Sitaru Ion

retele edilitare: ing. Niculea Elena

drumuri :urb. Dinu Elena

**Data elaborarii** - iunie 2017 – noiembrie 2017;

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

Prezentul PUZ se elaboreaza pentru a rezolva problema dezvoltarii din punct de vedere urbanistic al zonei situate in intravilanul comunei Branesti, in vestul satului Priboiu, la limita administrativa cu comuna Vulcana Pandele intre DN71 Bucuresti Targoviste Sinaia, cale ferata Targoviste Pietrosita si proprietati private, stabilind amplasarea viitoarelor constructii si amenajari, relatia cu zona existenta, organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale comunei.

Principalele probleme care au fost urmarite in dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei si stabilirea indicilor POT, CUT, regimul de inaltime prin pastrarea functiunii existente
- constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia comunei;
- circulatie juridica a terenurilor

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 319 202,00 mp. Pe acest teren beneficiarul,persoana juridica, Consiliul Judetean Dambovita doreste actualizarea reglementarilor urbanistice aferente parcului industrial Priboiu.

Terenul studiat are o suprafata totala de 319 202,00 mp. este proprietate privata a judetului Dambovita conform Hotarare nr.1164 din 2-10-2003,transmis in administrarea societatii SC Parc Industrial Priboiu SA conform Hotaririi Consiliului Judetean Dambovita nr.68 din 29-04-2009 si al Protocol nr.1438/253 din 15-02-2010.

( cf . cu nr. cadastral 70055), si este compus dintr-un lot cu categoria de folosinta teren curti constructii.

Prin documentatia sus mentionata se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, indicatorii urbanistici si regimul de inaltime.Terenul supus studiului este amplasat la limita administrative teritoriale intre comuna Branesti ,Comuna Vulcana Pandlele si comuna Glodeni intre calea ferata Targoviste Pietrosita, strada Aleea Sinaia si proprietati private.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

#### **Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare**

##### **Planului urbanistic zonal**

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al comunei Branesti

#### **Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

#### **Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

- avizul Agentiei pentru protectia mediului Dambovita si Garda de Mediu Dambovita
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare cu energie electrica, apa,salubritate,gaze
- aviz gospodaria apelor
- aviz DSP
- aviz SNCFR -L4 Titu
- aviz CNAIR

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona din care face parte terenul supus studiului este o zona care a cunoscut o dezvoltare lenta in ultimii ani-teren curti constructii intravilan.Prin PUGComuna Branesti terenul este zona cu destinatie speciala-unitate militara.Dupa ce a trecut in administrarea Consiliului Judetean Danmbovita terenul a fost lotizat ,a fost echipat partial cu retele edilitare , trei loturi au fost partial ocupate cu constructii de tip

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

industrial si birouri.Toate zonele invecinate terenului in studiu sunt ocupate de terenuri libere extravilan sau de constructii cu caracter rezidential,mici servicii si comert in intravilan.

Zona ar putea avea potential de dezvoltare,datorat amplasarii la un drum principal de circulatie europeana DN71,strada aleea Sinaia si calea ferata Targoviste Pietrosita ,realizarii infrastructurii dar pana in prezent nu au fost cerinte pentru acest tip de investitii. Terenul este situat in intravilanul comunei Branesti, avand categoria de folosinta curti constructii. Este partial ocupat de constructii si are o configuratie rectangulara paralel cu calea ferata si DN 71.

## **2.2.INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul este amplasat in front I la calea ferata si DN 71 Bucuresti Targoviste Pietrosita, se afla in intravilanul comunei Branesti in vestul satului Priboiu la limita administrativa cu comuna Vulcana Pandele.El este proprietate publica a judetului Dambovita,aflat in administrarea societatii SC Parc Industrial Priboiu SA si este liber de orice sarcina juridica.

Prin Planului urbanistic general al comunei Branesti aprobat prin HCL nr.11 din 15-04-2005 zona are destinatie speciala-functiune dominanta Unitate Militara Laculete.In urma trecerii terenului in proprietatea publica a judetului Dambovita si a instituirii societatii SC Parc Industrial Priboiu SA s-a propus transformarea in zona industriala. Proprietatea are deschidere la strada Aleea Sinaia (ce face legatura cu DJ 712B)din care se propune a se mentine accesul si din DN71 (acces in prezent nefinalizat).

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N - proprietati private si rau Ialomita
- N-E - proprietar Dutulescu Gheorghe,cale ferata
- S-V - proprietati private si strada Aleea Sinaia
- S-E - cale ferata Targoviste Pietrosita

Folosinta actuala-teren curti constructii teren cu constructii.

## **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat se incadreaza din punct de vedere geomorphologic in terasa stanga a raului Ialomita in zona Subcarpatilor externi Subcarpatii Ialomitei,cu relief aproximativ plan,stabil fara potential risc de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic in zona apar depozite din pleistocenul superior.

Nivelul hydrostatic a fost interceptat la adancimi de 1.50/2.30m el fiind dependent de precipitatiile din zona.Temperatura medie anuala este de + 9,5 C. Temperature maxima absoluta +40.C

Conform indicativ P 100 -1/2006 perimetrul se incadreaza intr-o zona cu perioada de colt  $T_c=0,70s$  si o acceleratie a terenului pentru proiectare  $a_g=0,28g$ .Adincimea de inghet -0,90m.Presiunea conventionala de calcul este de 250-300 kPa, terenul fiind format din complex argilos prafos si nisipos teren cu risc geotehnic moderat.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

## **2.4. CIRCULATIA**

In incinta studiata este organizata o circulatie rutiera de tip inel, prin realizarea careia terenul a fost divizat in 7 parcele. Accesul carosabil si pietonal este compus din strazi ce prezinta urmatoarele gabarite:

- o strada de 7.00m. cu trotuare de 1.45m. pe ambele parti ce traverseaza proprietatea pe toata lungimea
- restul strazilor au latimea de 4,00m. cu trotuare pe ambele parti de 1.40m.

Zona libera aflata intre strada inelara si limita de proprietate catre laturile nord est si vest nu a fost lotizata.

Adiacent caii ferate se afla o zona de parcare si platforme pentru containere.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat este ocupat partial cu constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate publica a Consiliului Judetean Dambovita.

Terenul are o suprafata totala de 319 202,00 mp.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

### **Alimentare cu apa**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa pentru fiecare parcela. In zona N-E a proprietatii s-a executat gospodarie de apa, ce asigura apa necesara retelei de hidranti.

A fost proiectata retea de hidranti exteriori ce preiau toata zona.

### **Evacuarea apelor menajere**

In zona studiata exista retea pentru evacuarea apelor uzate si statie epurare amplasata pe latura N-V a proprietatii.

### **Evacuarea apelor pluviale**

In prezent apele pluviale provenite de pe acoperisuri si teren sunt dirijate in reseaua de canalizare pluviala. Pentru viitoarele constructii se propune un sistem de dirijare si preluare a apelor pluviale, ce vor fi deversate in reseaua pluviala realizata pe caile de comunicatie interna.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica, la care obiectivele propuse se pot racorda.

Strazile au fost prevazute cu iluminat public si fiecare parcela a fost prevazuta cu post trafo.

Pe DN 71 se afla retea de alimentare cu energie electrica de 0,4kv.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

### **Alimentare cu gaze naturale**

Pe terenul studiat exista retea de alimentare cu gaze naturale si statie gaze. Reteaua de gaz natural se afla pe DN71.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren, eroziune a solului  
Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei, aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Solicitarea proprietarului terenului de a actualiza parametrii urbanistici va duce la cresterea atractivitatii zonei si implicit la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin implementarea zonei de industrie depozitare se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii atat din comuna Branesti, cat si din comunele invecinate.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, a fost facuta consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei comunei Branesti, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

## **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Fiind vorba de o zona ce incepe a se schimba si dezvolta, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si nu in ultimul rand este o oportunitate pentru comună. Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

**Studiul topografic** s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

**Studiul geotehnic** nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate sau instabilitate ale terenului studiat. Astfel ca nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism. In faza autorizatiei de construire, se va intocmi un nou studiu geotehnic de specialitate, pentru a stabili adancimea de inghet, adancimea de fundare, astfel incat obiectivele sa poata fi realizate conform legislatiei in vigoare.

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Terenul studiat se situeaza in intravilanul teritoriului administrativ al comunei Branesti. Prin Planului urbanistic general al comunei, pe terenul studiat nu s-a propus nici un fel de dezvoltare , zona avand destinatie speciala-functiune dominanta Unitate Militara Laculete.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu este cazul.

In vecinatatea zonei studiate in nord catre raul Ialomita prin PUG comuna Branesti este propusa zona protejata cu valoare peisajera si ecologica.

Prin investitiile propuse a se realiza nu se va afecta mediul inconjurator.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul carosabil si pietonal se pastreaza din strada Aleea Sinaia propunandu-se finalizarea accesului din DN71 in prezent blocat.

Parcajele necesare functionarii obiectivelor propuse, vor fi amenajate in interiorul fiecarei parcele, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare.

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul strazilor din cadrul incintei vor avea urmatoarea configuratie :

– strada centrala de 7.00m. latime cu trotuare de 1.45m. pe ambele parti ce traverseaza proprietatea pe toata lungimea

-se propune supralargirea strazii tip inel la 7.00m cu trotuare pe ambele parti de 1.00m.(actual are carosabil de 4,00m. cu trotuare de 1.40m. pe ambele parti)

Modalitatea prin care se va face acest lucru, va fi studiata printr-un proiect de specialitate.

Racordurile intre drumul propus in incinta si strazile existente se vor executa conform normelor specifice cu compozitia si rezistenta impusa de normativele in vigoare. In incinta se va realiza un acces carosabil ce va deservi constructiile propuse, spatii de parcare, spatii pentru manevre.

Spatiile libere ramase vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative. Incinta va fi imprejmuita cu gard opac pe fundalul parcelelor si transparent catre strada.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principala functiune propusa pentru zona studiata este zona industrie depozitare, functiune ce completeaza zona de teren déjà construita .

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier.Terenul curti constructii este patial ocupat de constructii de tip industrie depozitare si birouri–se propune pastrarea functiunii zonei de industrie depozitare si realizarea urmatoarelor parametrii urbanistici:



Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"  
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

**INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI pe lot:**

POT = 60%

C.U.T. = 1,00 ADC/mp

CUT volumetric = 4,00

**Regim de inaltime maxim admis – P+4E ( H= 20,00 m)**

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

NR. CRT	ZONIFICARE FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1.	UNITATI INDUSTRI DEPOZITARE	191500,00	60,00%
2.	CIRCULATII	79800,00	25,00%
3.	SPATII VERZI	47902,00	15,00%
4.	TOTAL	319202,00	100,00%

Cladirile propuse se va amplasa la 10.00m. fata de strada(14,50m. din ax strada)

Spatiu situat intre aliniament si cladire va fi tratat ca spatiu verde-minim 5.00m. latime .

Catre limitele N-E,N-V si S-V unde sunt terenuri in proprietate privata se va realiza perdea de protectie-10m. Latime cu plantatie inalta de minim 5.00m. latime.

Fata de zonele tehnico edilitare-statie apa si statie gaze se vor pastra minim 20,00m.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

**Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa nu se va modifica,fielcare lot avand posibilitatea de bransare la retea internă de apa.

**Evacuarea apelor uzate**

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in retea de canalizare internă existenta,dupa care vor fi deversate in statie epurare.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme,vor fi preluate trecute prin separator de produse petroliere si denisipator apoi deversate in retea internă si conduse spre statia de epurare.Apele din spatiile verzi vor fi preluate prin retea internă de canalizare pluvială si deversate in bazinul decantare ape pluviale.

**Alimentarea cu energie electrica**

Terenul are in vecinatate o retea de joasa tensiune(0,4kv) Pentru asigurarea necesarului de putere instalata s-au executat un PA de 20kw si 8 post trafo-pentru fiecare lot cate un post de transformare. Proiectarea

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

si executia racordului electric catre fiecare obiectiv se va executata de catre administratorul retelei electrice din zona sau de firme specializate in domeniu si autorizate.

### **Telecomunicatii**

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului asigurarea telefoniei fixe si instalatiilor speciale (cablu,internet,etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva .

### **Alimentarea cu energie termica**

Alimentarea cu energie termica a obiectivelor se va realiza din surse proprii. Obiectivele vor utiliza combustibil pentru preparare agent termic pentru incalzire si preparare apa calda-in system gaze natural sau sistem electric.Agent termic pentru incalzirea spatiilor va fi furnizat dintr-o centrala termica proprie echipata cu utilaje agrementate la nivel national. Utilajele folosite in centrala termica vor fi utilaje de import,performante - Centrala termica va functiona respectand normele europene de protectia mediului si PSI.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In functie de necesitatile beneficiarului se vor racorda noile constructii la retea interna de gaz natural.

### **Gospodaria comunala**

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe cate o platforma de gunoi pentru fiecare parcela,preluate de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi. Vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu ce va fi preluat si reciclat de firme specializate.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatii de industrie,depozitare sunt de tip carton,plastic,sticla,lemn. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea si refacerea peisagistica.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare,depozitarea controlata a deseurilor fac parte din grija catre mediul ambiental.

### **3.7.PROTECTIA MEDIULUI**

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea peisagistica.Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante

Titlu proiect: "**Plan Urbanistic Zonal Parc Industrial Priboiu**"

Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

---

duc la protejarea factorilor de mediu. Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respective extinderea retelelor pe caile de circulatie din interiorul zonei studiate acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse, realizarea supralargirii drumurilor interne si a accesului din DN 71.

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

Categoria de folosinta actuala-teren curti constructii. Se propune schimbarea functiunii zonei din zona cu destinatie speciala in zona industrie ,depozitare.

In zona studiată se pot amplasa constructii de tip industrial, spatii verzi, accese carosabile si pietonale in conditiile prezentului PUZ.

Categoriile principale de interventie:

- implementarea functiunii de zona industrie depozitare
- organizarea circulatiei in zona studiată
- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si

circulatiilor;

- realizarea accesului din DN71.

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei.

După avizarea planului urbanistic zonal în cadrul comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Consiliului Județean Dambovita, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al comunei Branesti.

Intocmit,  
Arh. Gabriela Eugenia Assenza