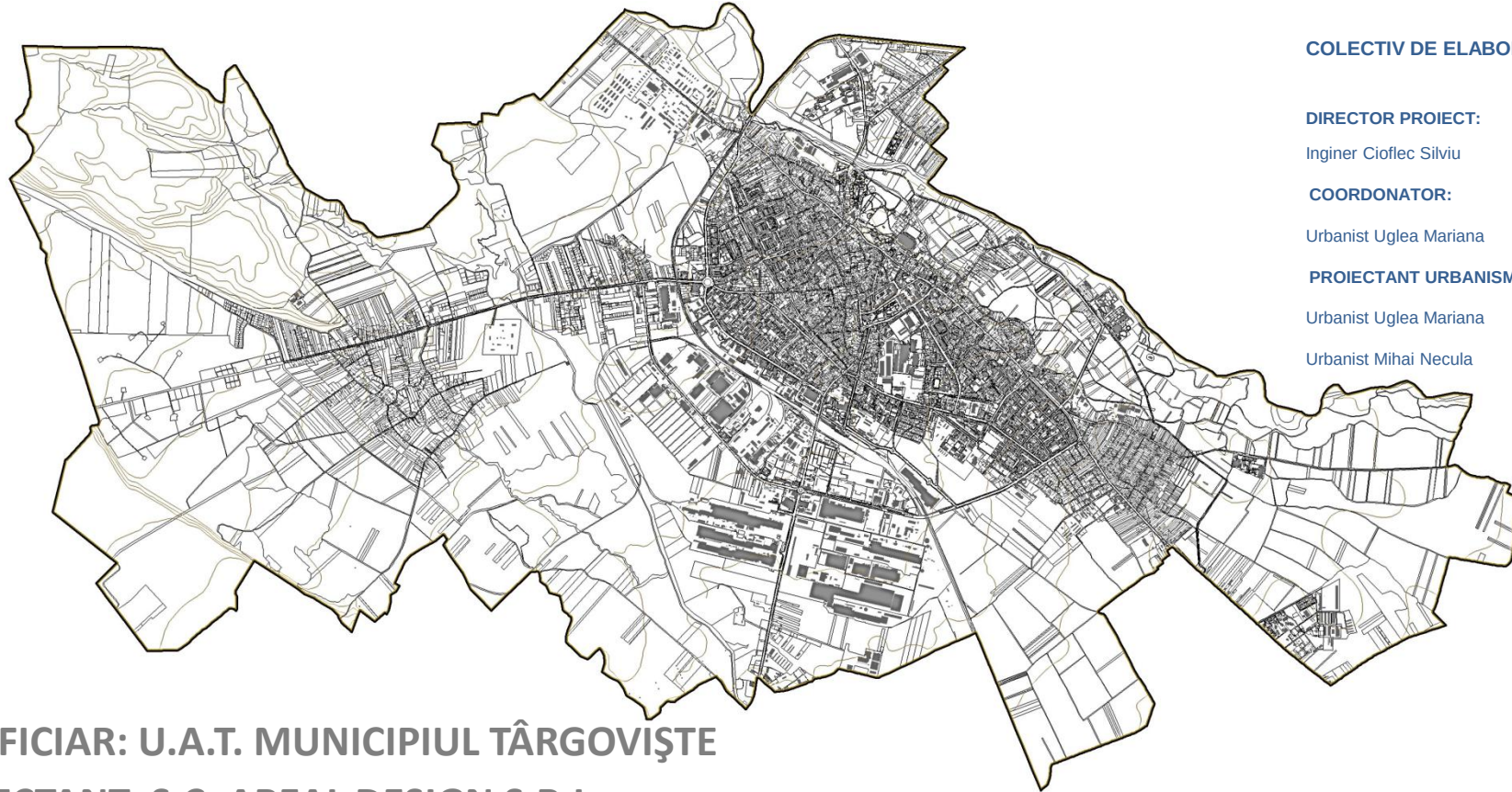


ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE 2020



COLECTIV DE ELABORARE

DIRECTOR PROIECT:

Inginer Cioflec Silviu

COORDONATOR:

Urbanist Uglea Mariana

PROIECTANT URBANISM:

Urbanist Uglea Mariana

Urbanist Mihai Necula

ELABORATORI STUDII DE FUNDAMENTARE:

Urbanist Uglea Mariana

Urbanist Mihai Necula

Arh. Doina Petrescu

Dr. Ing. Geol. Mihai-Alexandru Samoilă

Ing. Cristian-Gabriel Samoilă

Inginer Corina Mereu

Dr. Urb. Andreea Necşulescu

Dipl. Univ. Maniţi Virgil

REDACTAT:

Urbanist Mihai Necula

Geogr. Ştefan Vasile

Geogr. Cătălin Cîrstoiu

Geogr. Ana-Maria Şerban

Muzeograf Emilia Ichim

BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

PROIECTANT: S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

Amplasare geografică, încadrare în teritoriu

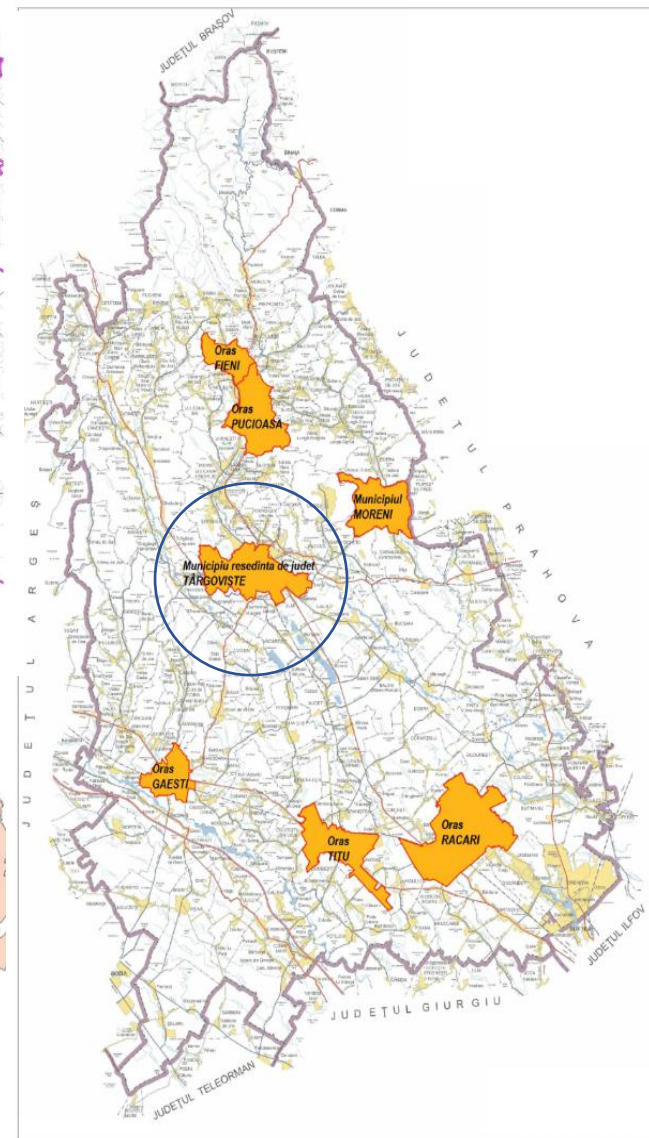
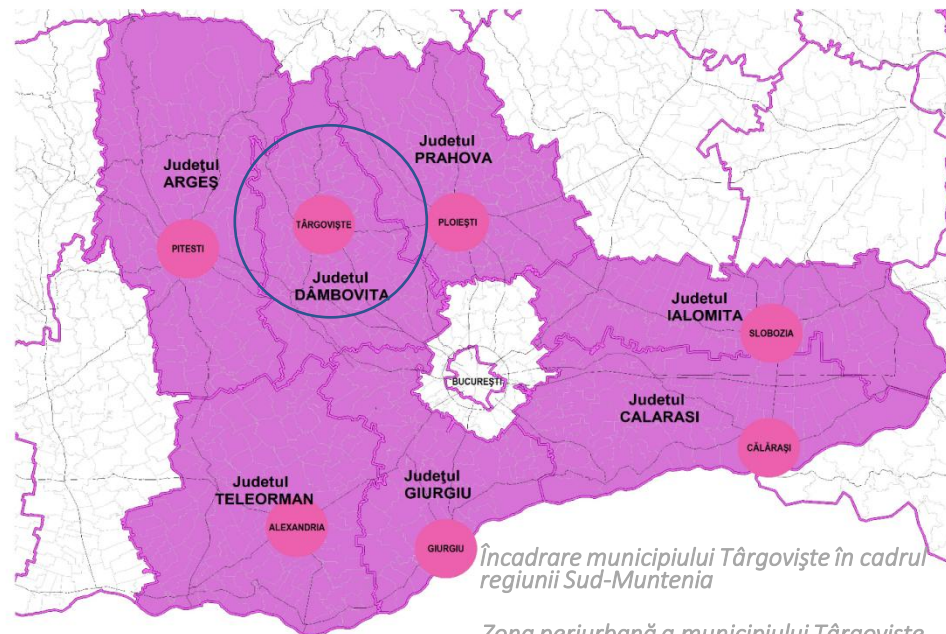
Orașul Târgoviște, localitate de rang II, municipiu reședință de județ, este orașul cel mai mare din județul Dâmbovița și are rol de pol județean principal.

Situat în partea centrală a județului, municipiul Târgoviște beneficiază de o poziție geografică favorabilă, cu posibilități de comunicare cu centre economice importante.

Municipiul Târgoviște este, din punct de vedere demografic, primul oraș din județ și al treilea ca mărime de la nivelul regiunii Sud-Muntenia, după Ploiești și Pitești.

Amplasarea localităților vecine față de municipiul Târgoviște:

- Nord — Comunele Răzvad, Aninoasa, Șotânga;
- Nord-Vest — Comuna Mănești;
- Vest, Sud-Vest — Comuna Dragomirești;
- Sud-Est — Comuna Ulmi.



Plan Urbanistic General – Municipiul Târgoviște

În prezent varianta de lucru a Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște este cea aprobată în anul 1998, fiind o documentație a cărei utilitate a fost depășită de schimbările survenite în țesutul urban. Dovada acestui fapt o reprezintă numeroasele documentații de urbanism (PUZ, PUD) elaborate și aprobate pentru modificarea sa.

Se impune așadar actualizarea acestei documentații la realitățile cotidiene, prin evidențierea disfuncțiilor survenite în timp, căutarea soluțiilor pentru remedierea sau atenuarea acestora, dar și planificarea coerentă și unitară a direcțiilor de dezvoltare spațială.



Strategia de dezvoltare

Priorități:

Sporirea conectivității și accesibilității

Stabilirea funcționalității terenurilor în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare

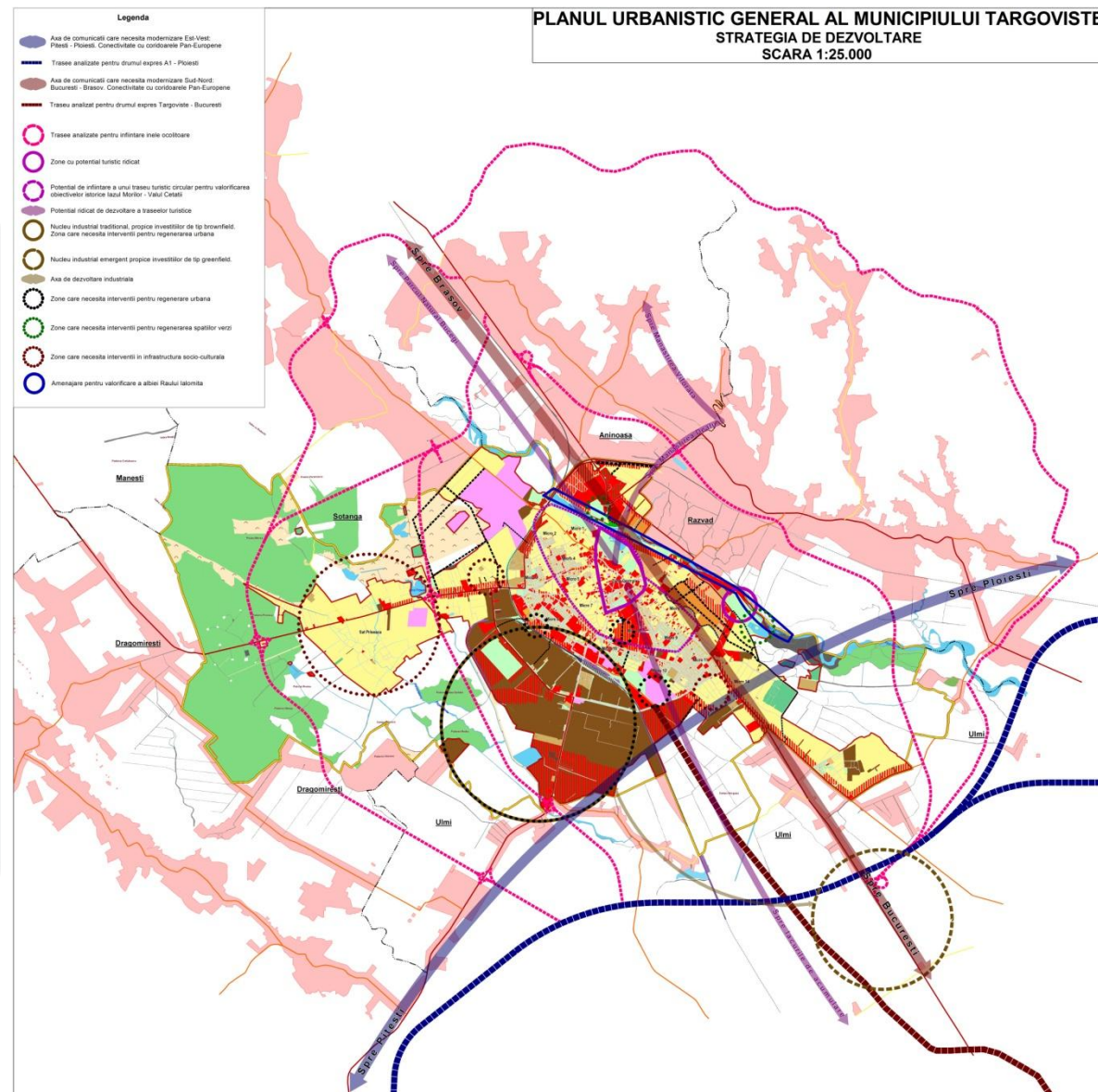
Desemnarea noilor poli de dezvoltare economică și de creștere a fondului locativ

Eliminarea sau diminuarea disfuncțiilor zonale

Direcționarea prioritară a unor investiții în areale cu infrastructură tehnico-edilitară și socio-culturală deficitară

Orientarea către punerea în valoare a patrimoniului natural și construit

Orientarea către dezvoltarea infrastructurii “verzi”



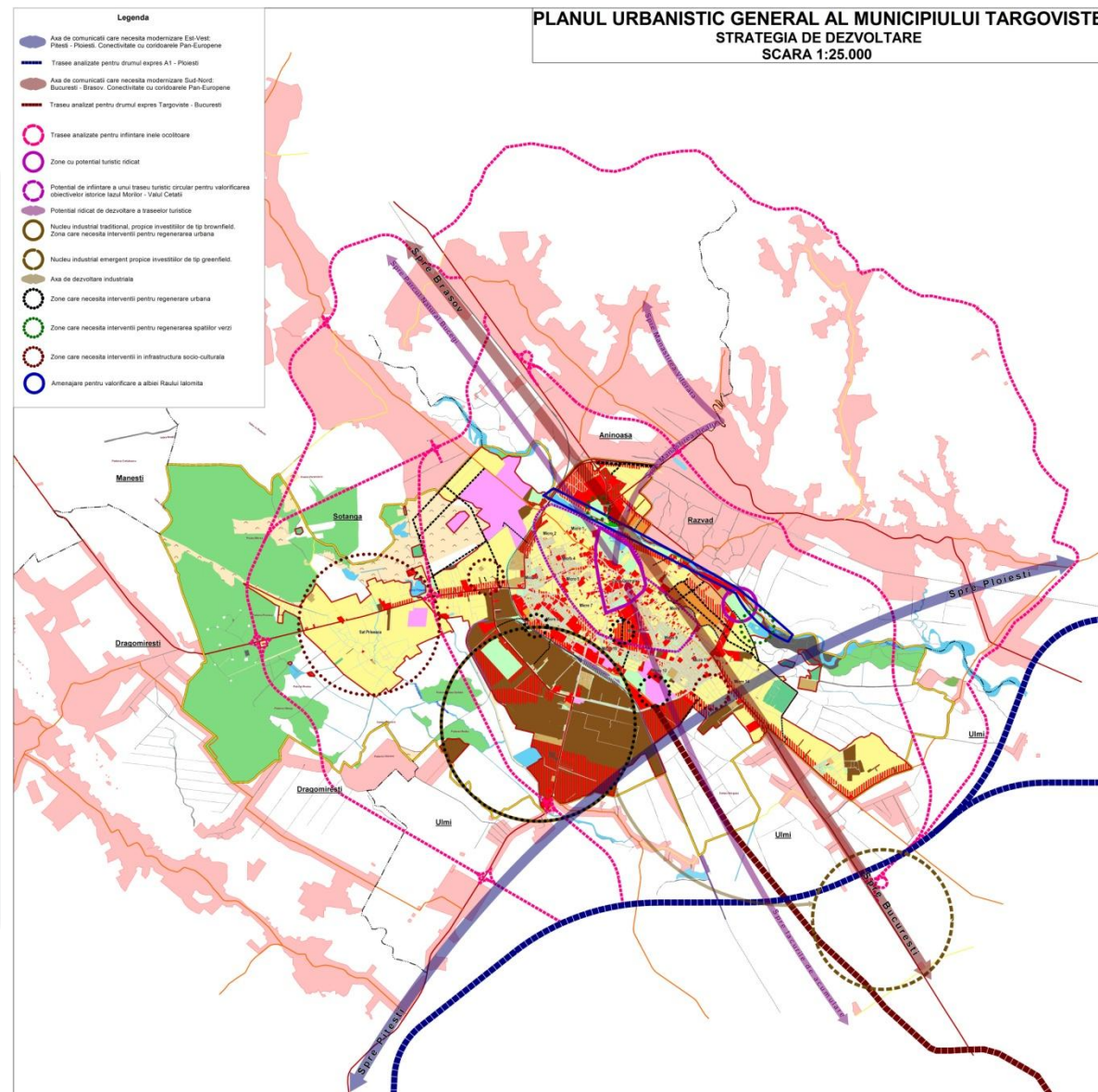
Strategia de dezvoltare

Conectivitate:

La nivel **național**: Se preiau traseele analizate în prezent pentru Drumurile Expres București – Târgoviște și Autostrada A1 – Ploiești.

La nivel **periurban**: Se preiau traseele analizate în prezent pentru crearea unei variante ocolitoare a municipiului – inel centură 2.

La nivel **local**: Se propune sistematizarea în avans a tramei stradale pentru zonele de introducere în intravilan și intervenția asupra tramei stradale existente acolo unde este posibil.



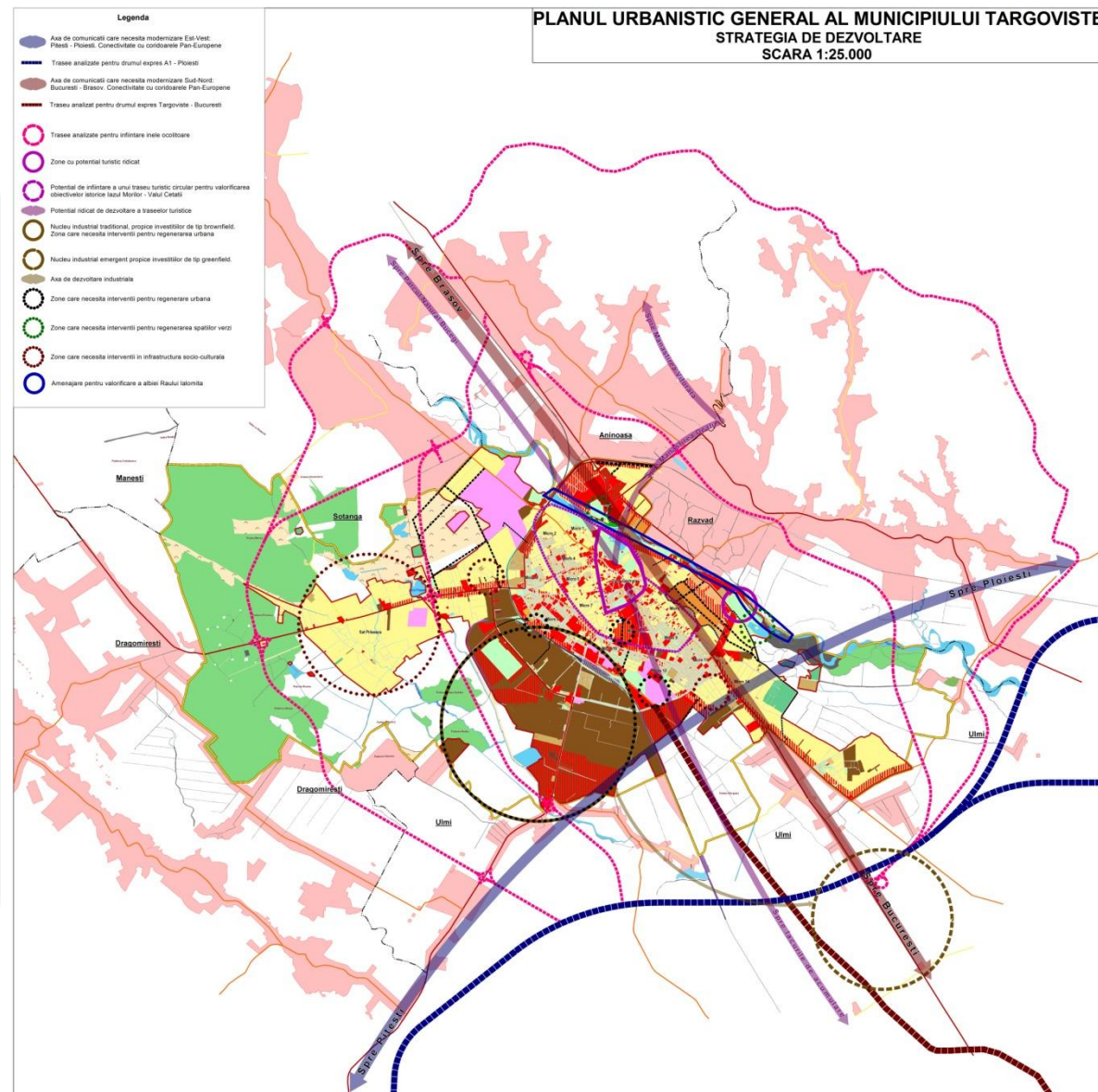
Strategia de dezvoltare

Stabilirea funcționalității terenurilor în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare:

Introducerea în intravilan a unor terenuri și stabilirea unor funcțiuni omogene, pentru evitarea necesității elaborării altor documentații de urbanism și fragmentarea funcțională a acestora.

Conversia funcțională a unor terenuri nevalorificate pentru funcțiunile actuale.

Creșterea ponderii zonificărilor mixte pentru evitarea necesității elaborării altor documentații de urbanism.



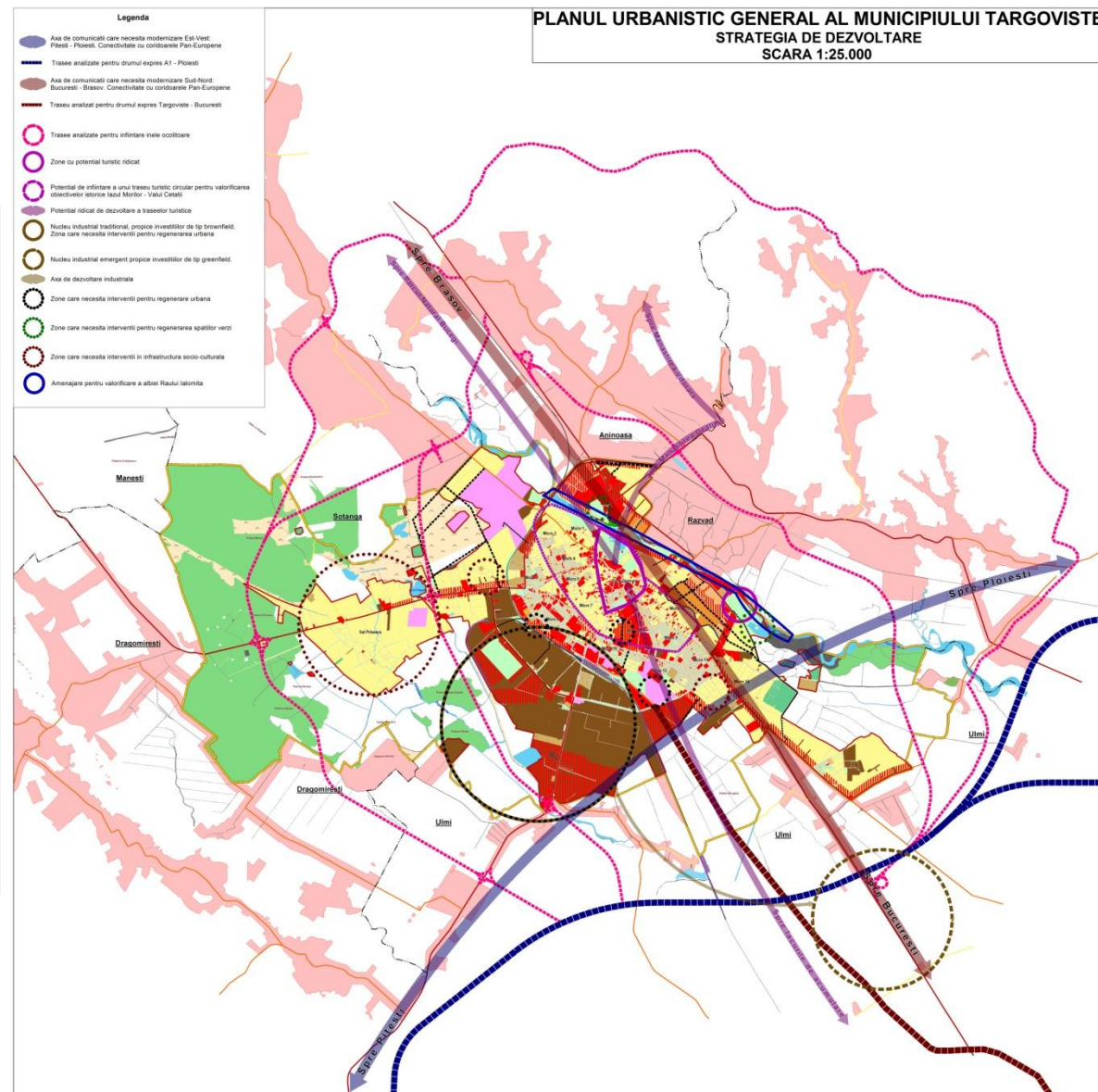
Strategia de dezvoltare

Desemnarea noilor poli de dezvoltare economică și de creștere a fondului locativ:

Introducerea în intravilan a unor terenuri cu potențial sporit de dezvoltarea a zonelor de activități economice: Șoseaua Găești, Str. Petru Cercel (zona Mall), DJ 720B "Nisipuri"

Densificarea zonificării mixte de locuire și prestări servicii în lungul arterelor principale de circulație: DN 71, DN 72A, DJ 711, Calea Ialomiței etc.

Creșterea regimului de înălțime pentru anumite areale cu potențial de dezvoltare a cartierelor rezidențiale: Calea Ialomiței, Str. Prof. Cornel Popa, Str. Magrini etc.

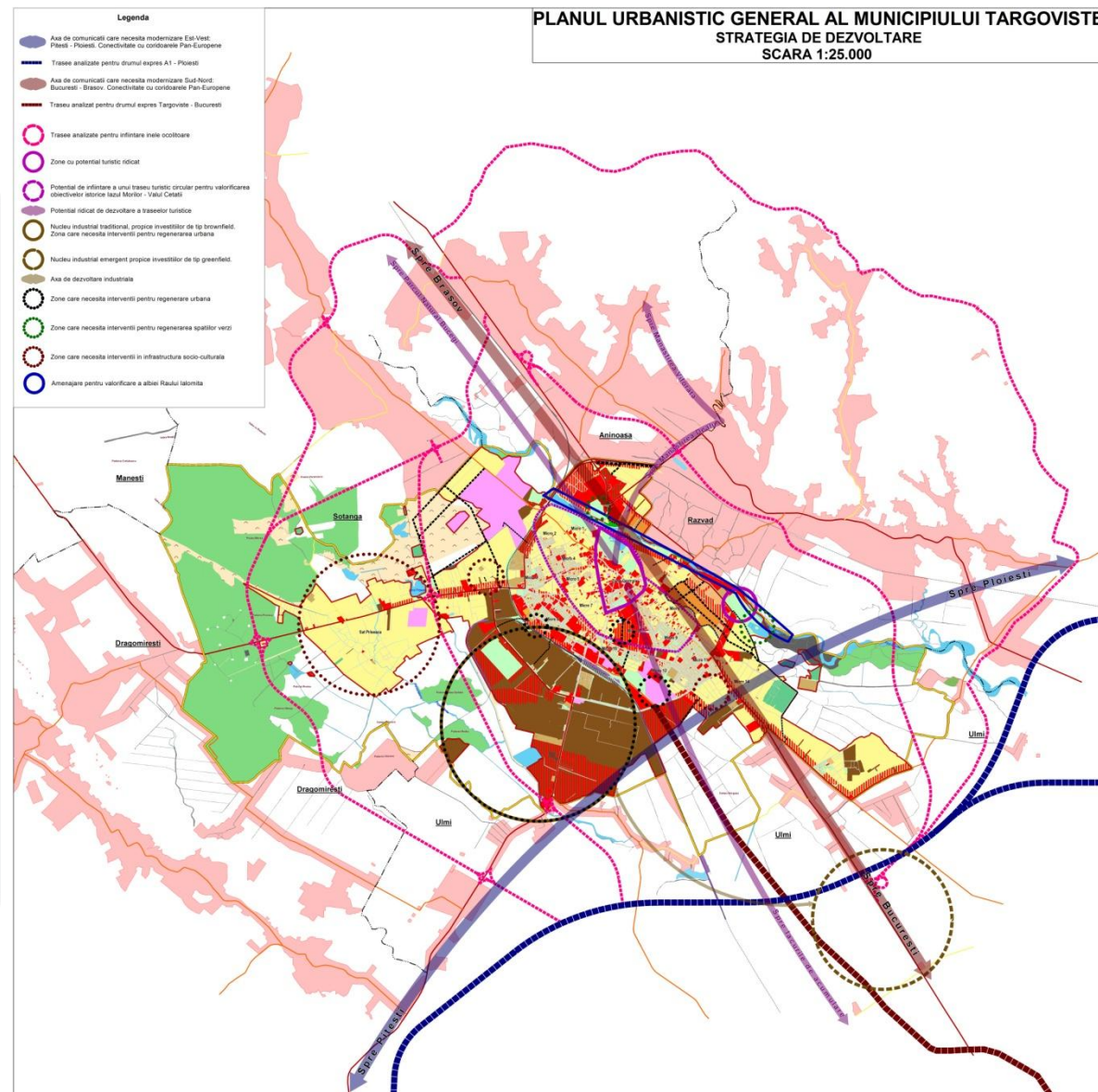


Strategia de dezvoltare

Eliminarea sau diminuarea disfuncțiilor zonale:

Identificarea și planificarea măsurilor necesare pentru regenerarea urbană a unor terenuri afectate de activitățile industriale, a spațiilor verzi degradate și în vederea amenajării și punerii în valoare a Văii Râului Ialomița.

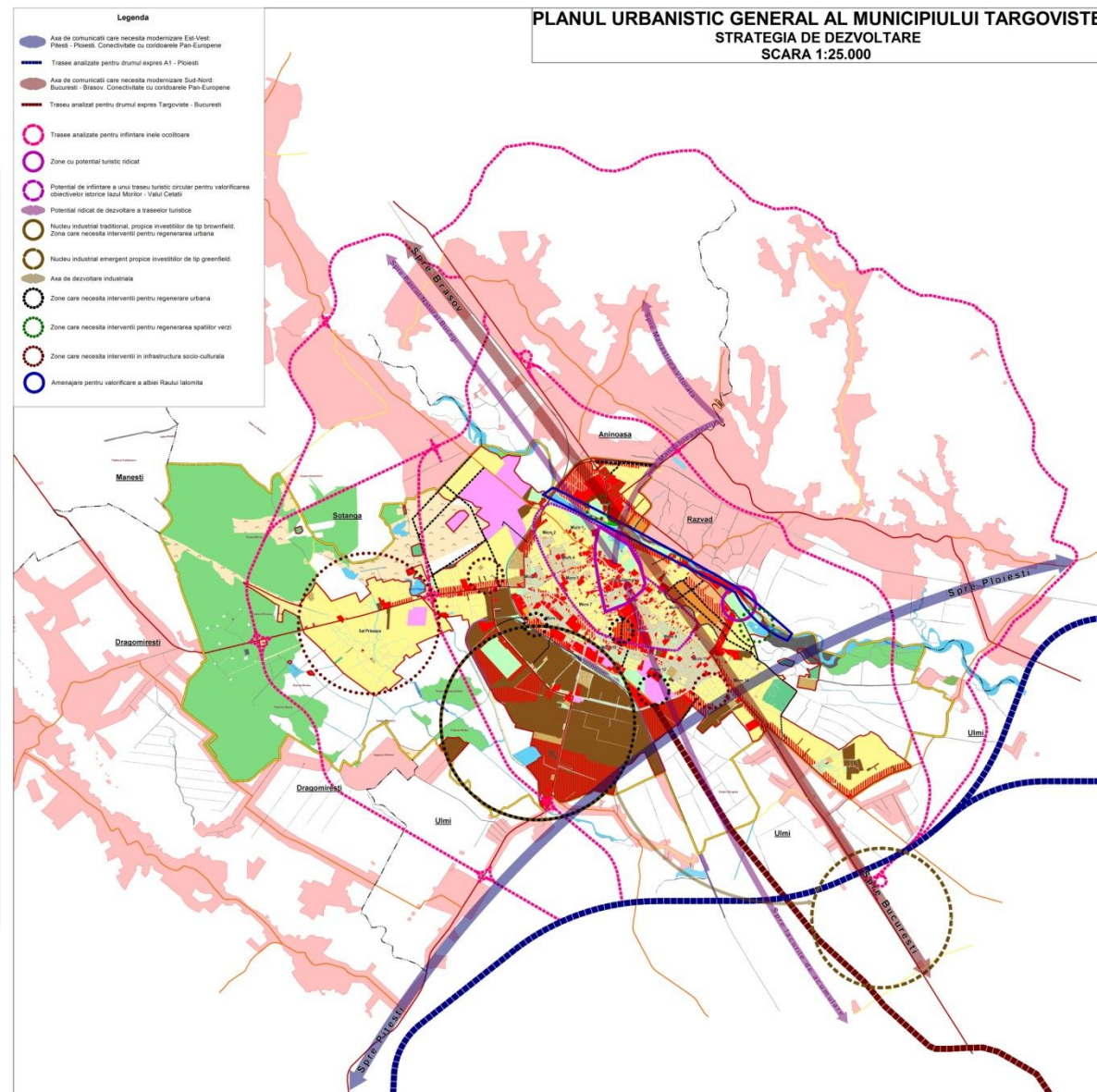
Identificarea și planificarea măsurilor necesare pentru sporirea potențialului peisagistic al municipiului.



Strategia de dezvoltare

Direcționarea prioritară a unor investiții în areale cu infrastructură tehnico-edilitară și socio-culturală deficitară:

Prioritizarea investițiilor în infrastructură socio-culturală și tehnico-edilitară în zonele cu locuințe informale: Cartierele “Prepeleac”, “Romlux” și “Halta Teiș”, dar și în Cartierul Priseaca în vederea creșterii calității vieții a locuitorilor.



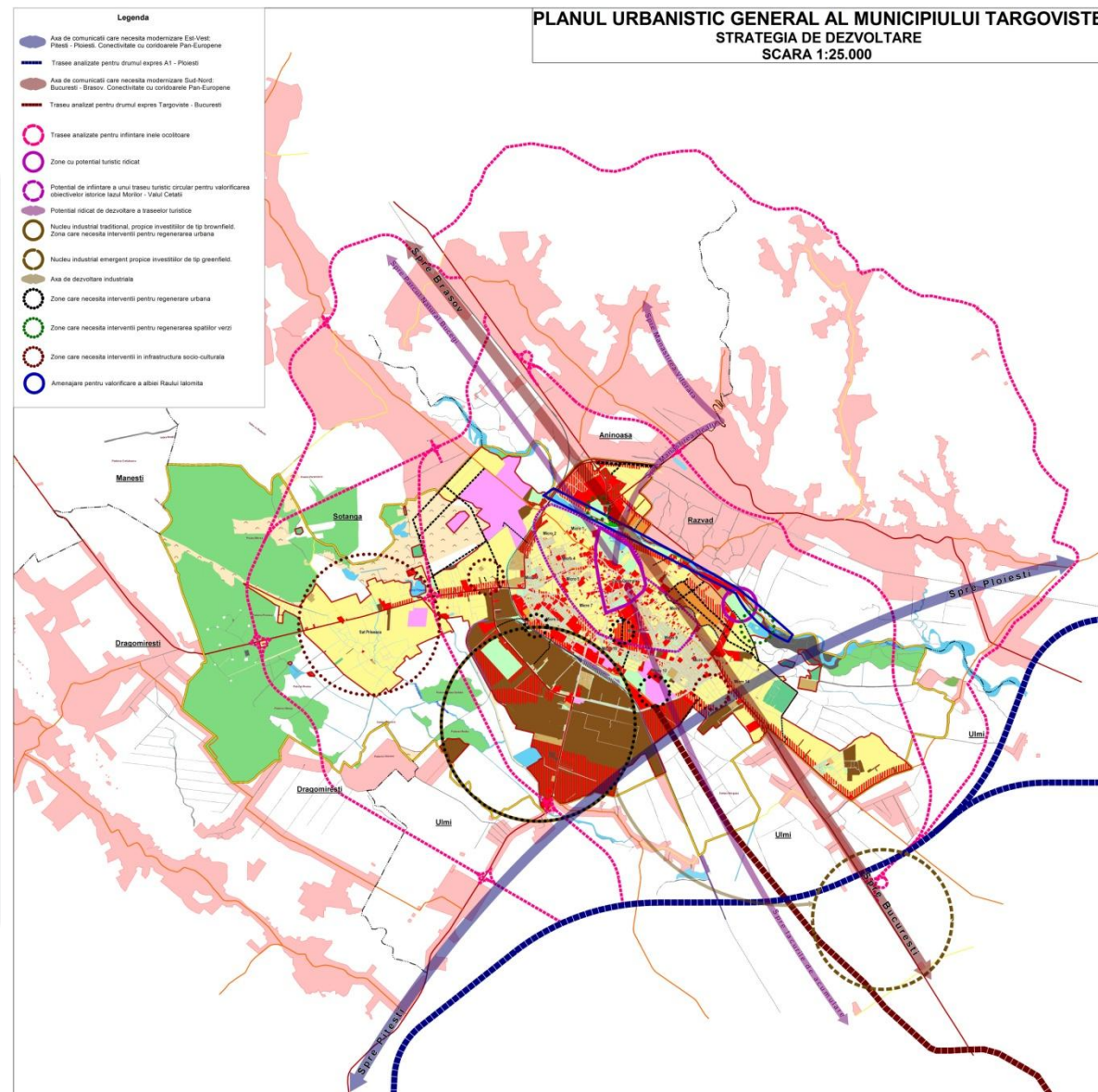
Strategia de dezvoltare

Orientarea către punerea în valoare a patrimoniului natural și construit:

Punerea în valoare a celor mai importante repere istorice ale orașului: Curtea Domnească, Centrul Vechi, Calea Domnească, Valul și Șanțul Cetății, Iazul Morilor prin crearea de trasee turistice integrate, pietonale și velo, și conectarea acestora la teritoriul periurban: Mânăstirea Dealu, Mânăstirea Viforâta, etc.

Igienizarea și amenajarea în vederea exploatării turistice a unor elemente naturale și antropice: valea Râului Ialomița, Pădurea Priseaca, terenurile de la Sud de Complexul Național de Natație, Iazul Morilor.

Dezvoltarea infrastructurii turistice pentru a schimba percepția de “destinație de o zi” a municipiului, și în același timp, pentru promovarea acestuia ca punct de start în circuite turistice județene: montane, ecumenice, etc.,



Strategia de dezvoltare

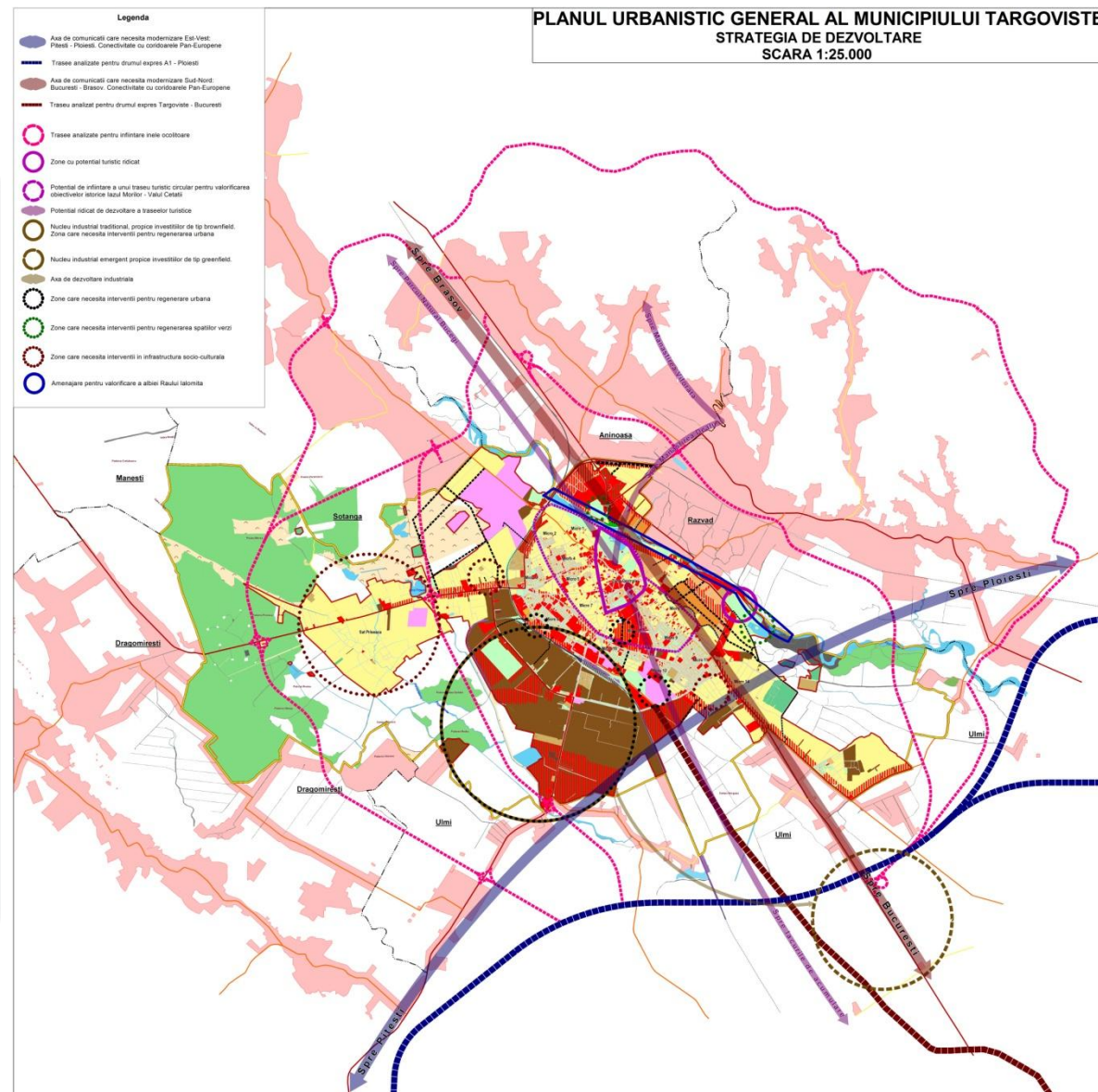
Orientarea către dezvoltarea infrastructurii “verzi”:

Creșterea suprafețelor de spații verzi ale municipiului.

Densificarea traseelor pietonale, a pistelor de biciclete și mijloacelor de transport alternative.

Dezvoltarea infrastructurii de încărcare a vehiculelor electrice.

Crearea și modernizarea unor artere de circulație în vederea scurtării distanțelor rutiere.

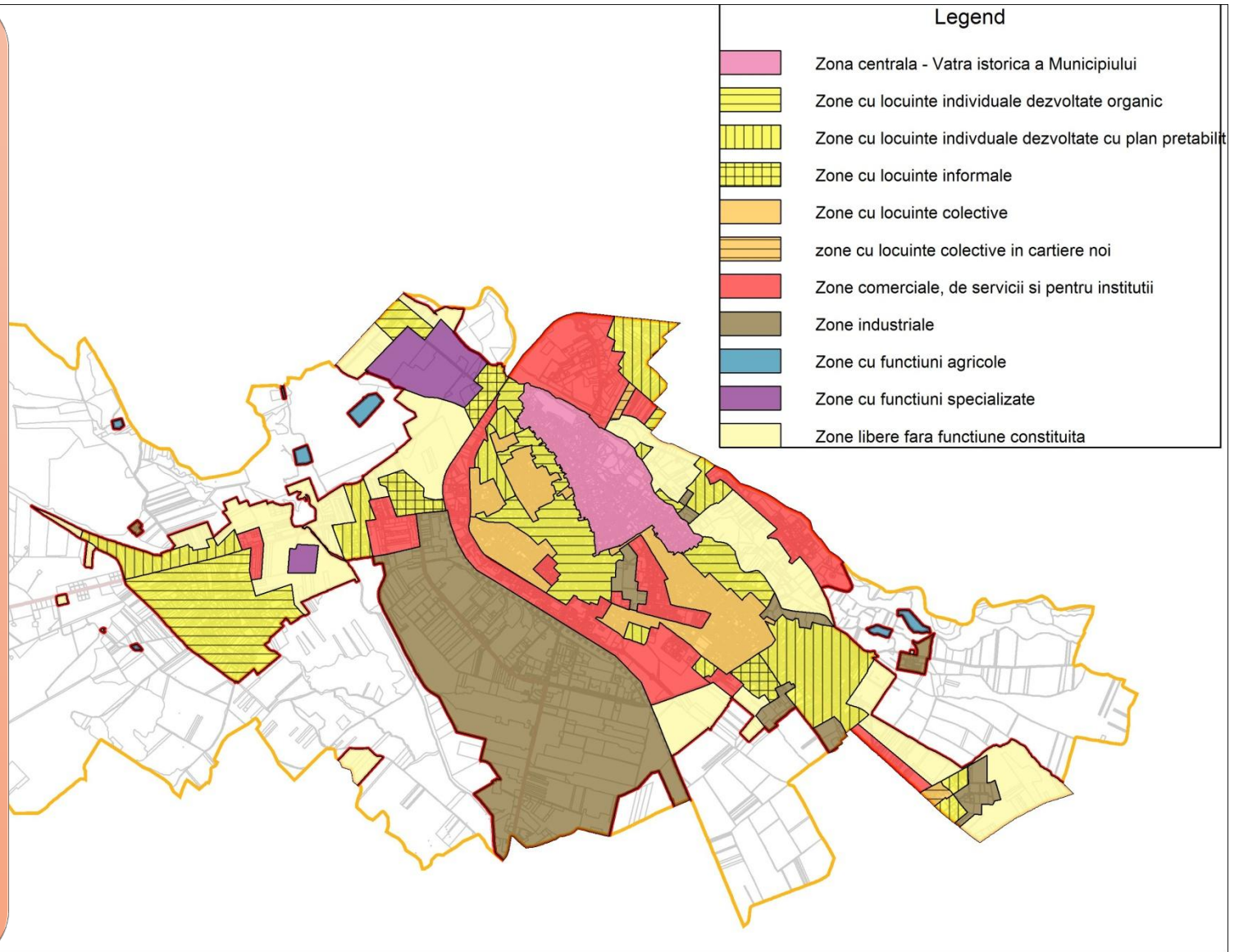


Plan Urbanistic

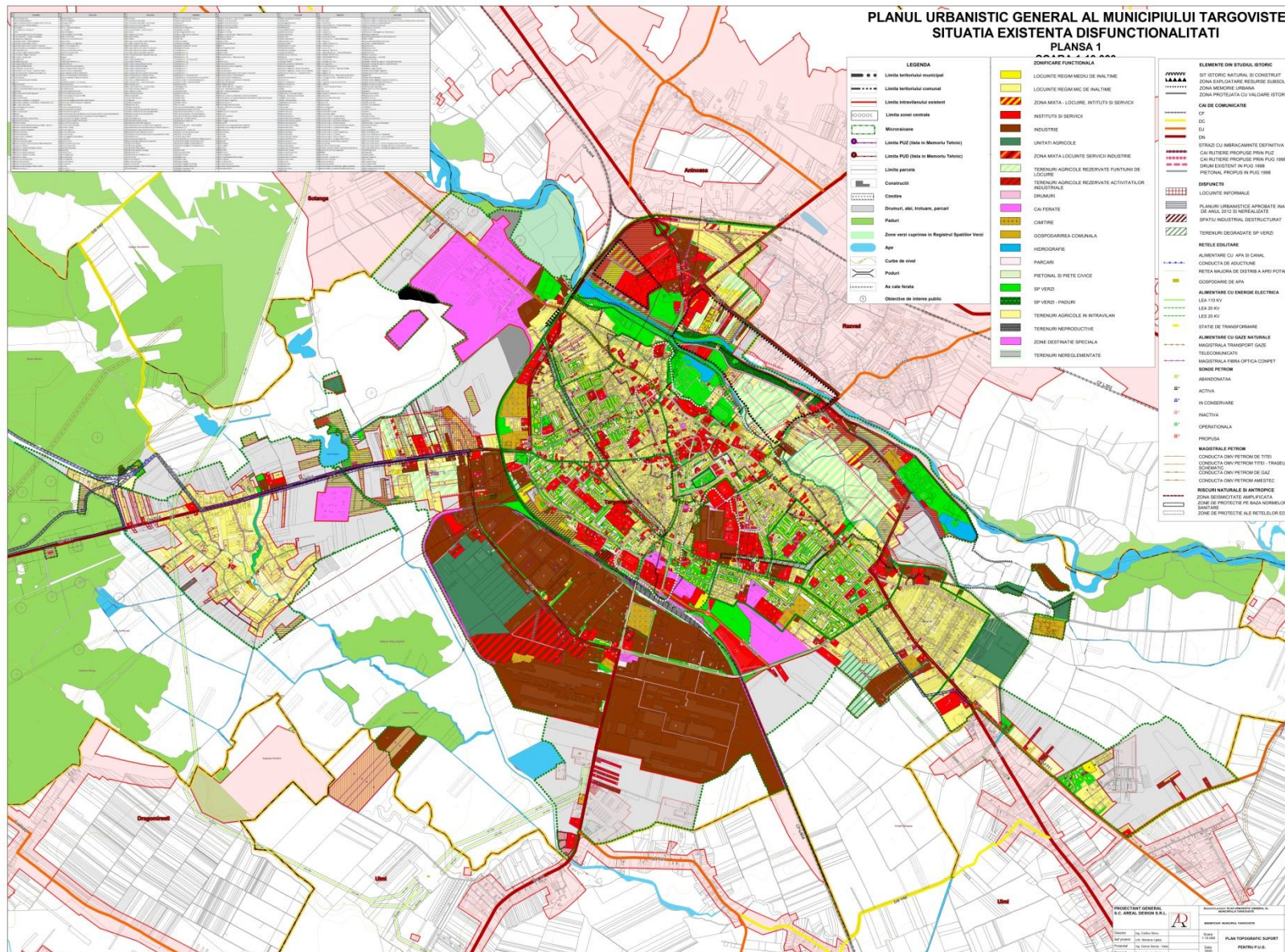
Prezentare Generala

Din punct de vedere al structurii teritoriului, se remarcă nucleul medieval, spre care converg principalele axe de comunicație, zonele de creștere din secolul XX, dezvoltate în sistem radial prin inele de centuri succesive dezvoltării, și multiple zone de activități productive, municipiul având în trecut o funcție poli-industrială.

Zonele de dezvoltare recentă, sunt marcate de apariția unor coridoare sau poli comerciali și de prestări servicii, dar și de dispersarea și rarefierea fondului construit cu rol locativ.



Situația Existentă



Situația Existentă

Suprafața Unității Administrativ-Teritoriale: **5346.52 ha**

* limită în litigiu cu Comuna Răzvad

Suprafața intravilanului: **2138.53 ha.** (40% din suprafața U.A.T.)

Existența unor trupuri de intravilan nereglementate în P.U.G.-ul în vigoare, acestea fiind considerate la data elaborării ca aparținând comunei Ulmi, și fiind trecute ulterior în U.A.T. Târgoviște: Sagricom și 8 P.U.Z.-uri de introducere în intravilan “moștenite” de la comuna Ulmi (Suprafața totală: **18.75 ha**). Din cele 8 P.U.Z.-uri, 4 sunt terenuri situate parțial în ambele U.A.T.-uri

Numărul total de documentații de urbanism aprobate, preluate în P.U.G. (perioada 2002 - decembrie 2020):

*490 P.U.Z. -suprafață reglementată: 401.51 ha. (fără suprapuneri)

*159 P.U.D. - suprafață reglementată: 45.22 ha. (fără suprapuneri)

Situația Existentă - Date Generale

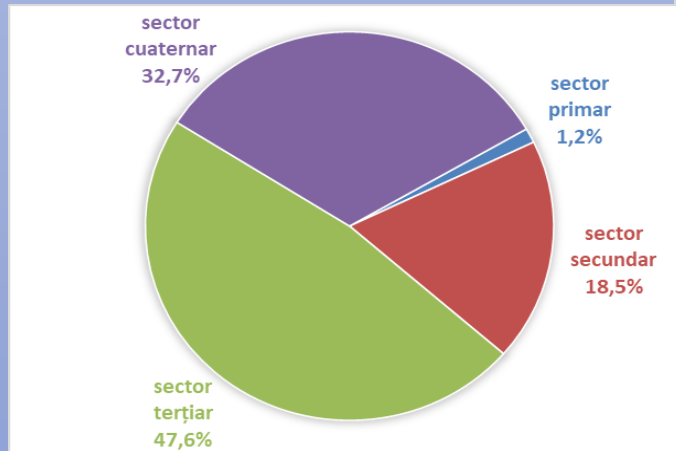
Populația după domiciliu la 1 ianuarie 2021: **90674 locuitori**

Densitatea populației: 1696 locuitori/km²

Suprafață spații verzi: **210.8 ha.**

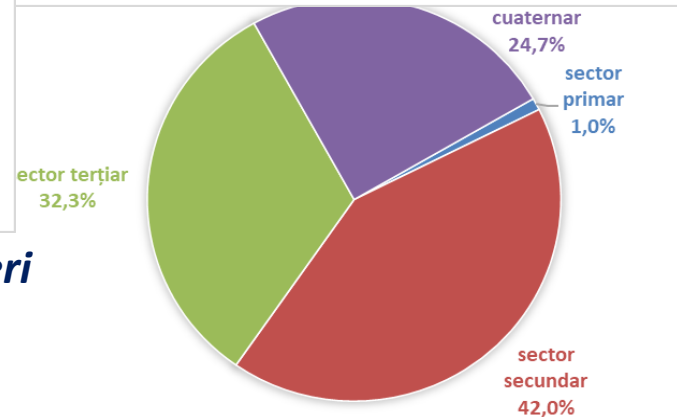
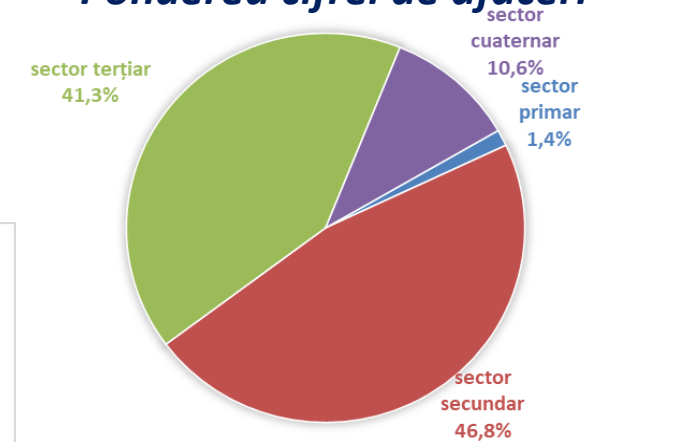
Suprafața de spații verzi/locuitor: **23.25 m²/locuitor**

Profilul economic al municipiului Târgoviște este în prezent de tip secundar-terțiar, analiza domeniilor de activitate a unităților active înregistrate pe teritoriul municipiului evidențiind o clară **predominanță a sectorului serviciilor**, urmat de cel industrial și cel al construcțiilor.



Ponderea numărului de întreprinderi

Ponderea cifrei de afaceri



Ponderea numărului de salariați

Situația Existentă

Disfuncționalități

1. Zone funcționale

- Necesitatea restructurării zonei centrale pentru decongestionarea traficului;
- Nevoia de dezvoltare a noi poli de comerț și servicii, diferiți de cel din fosta incintă a U.P.E.T. pentru evitarea congestionării zonei.
- Necesitatea conversiei funcționale a zonei industriale U.P.E.T. și a altor platforme industriale ce apar ca inserții în fond construit cu rol predominant de locuire;
- Apariția unor generatori de zone de protecție sanitară în vecinătatea zonelor de locuire, cu efecte asupra sănătății populației: stații de sortare agregate, stații de preparare a mixturilor asfaltice, betoane, rampe transfer deșeuri, autobazele serviciilor de salubritate, bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport etc.

2. Fond construit, locuințe

- Deficit semnificativ de locuințe sociale pentru tineri;
- Existența unor cartiere dezavantajate/marginalizate din perspectiva calității infrastructurii urbane: Romlux, Teis , Matei Voievod, Prepeleac;
- Apariția locuințelor informale în cartierele susmenționate;
- Eficiența energetică redusă a majorității fondului construit, atât privat cât și public;
- Deteriorarea fondului imobiliar din cauza unei întrețineri/gestionări inadecvate (imobile degradate și/sau abandonate, proprietari lipsiți de resurse financiare pentru reabilitări, etc);
- Lipsa unei expertize complete a fondului construit la riscurile seismice.

3. Căi de comunicație

- Infrastructura de transport existentă este inefficientă din punct de vedere calitativ și gabaritic;
- Lipsa unui inel de centură secundar pentru devierea traficului greu în afara zonelor construite;
- Numărul limitat de locuri de parcare în zona centrală și anumite cartiere;
- Lipsa unor metode alternative de transport (e-scooter, e-bike, etc.);
- Căi de comunicație pietonală subdimensionate și adeseori ocupate prin parcare autovehiculelor;
- Transport feroviar inefficient datorită vechimii rețelei feroviare și lipsei investițiilor în modernizarea liniilor de cale ferată și a pasajelor peste calea ferată
- Lipsa unor noduri intermodale;

4. Spații verzi

- Numărul redus de metri pătrați de spațiu verde/locuitor;
- Numărul redus de parcuri publice și concentrarea acestora cu precădere în zona centrală;
- Dimensiunea redusă a spațiilor verzi în cartierele de locuințe colective construite în perioada comunistă;
- Lipsa parcurilor în cartierul Prișaca;
- Lipsa perdelelor de protecție de-a lungul unor artere de circulație;
- Degradarea avansată a parcului Mihai Bravu;
- Degradarea unor spații de joacă din anumite cartiere.

Situația existentă

Disfuncționalități

5. Echipare edilitară

- Vechimea rețelelor de transport și distribuție apă, care au o vechime de peste 40 de ani (unele chiar 60 ani);
- Capacitatea insuficientă a stației de epurare atât din punct de vedere al debitului de ape uzate tratat cât și din punct de vedere al gradului de epurare realizat;
- Vechimea rețelelor de canalizare și a racordurilor la rețeaua de canalizare;
- Coexistența unor posturi de transformare electrică foarte vechi (perioada 1965-1990) cu posturi de transformare executate în perioada 1990-2020;
- Amplasarea dezechilibrată a posturilor de transformare - consecința apariției eterogene a investițiilor pe arealul municipiului Târgoviște;
- Rețelele de distribuție din sistemul de alimentare cu gaze naturale, uzate fizic și moral (20 % din total), dezechilibrate din punct de vedere hidraulic, ceea ce a generat dificultăți în asigurarea presiunii și debitului necesar la consumatori.

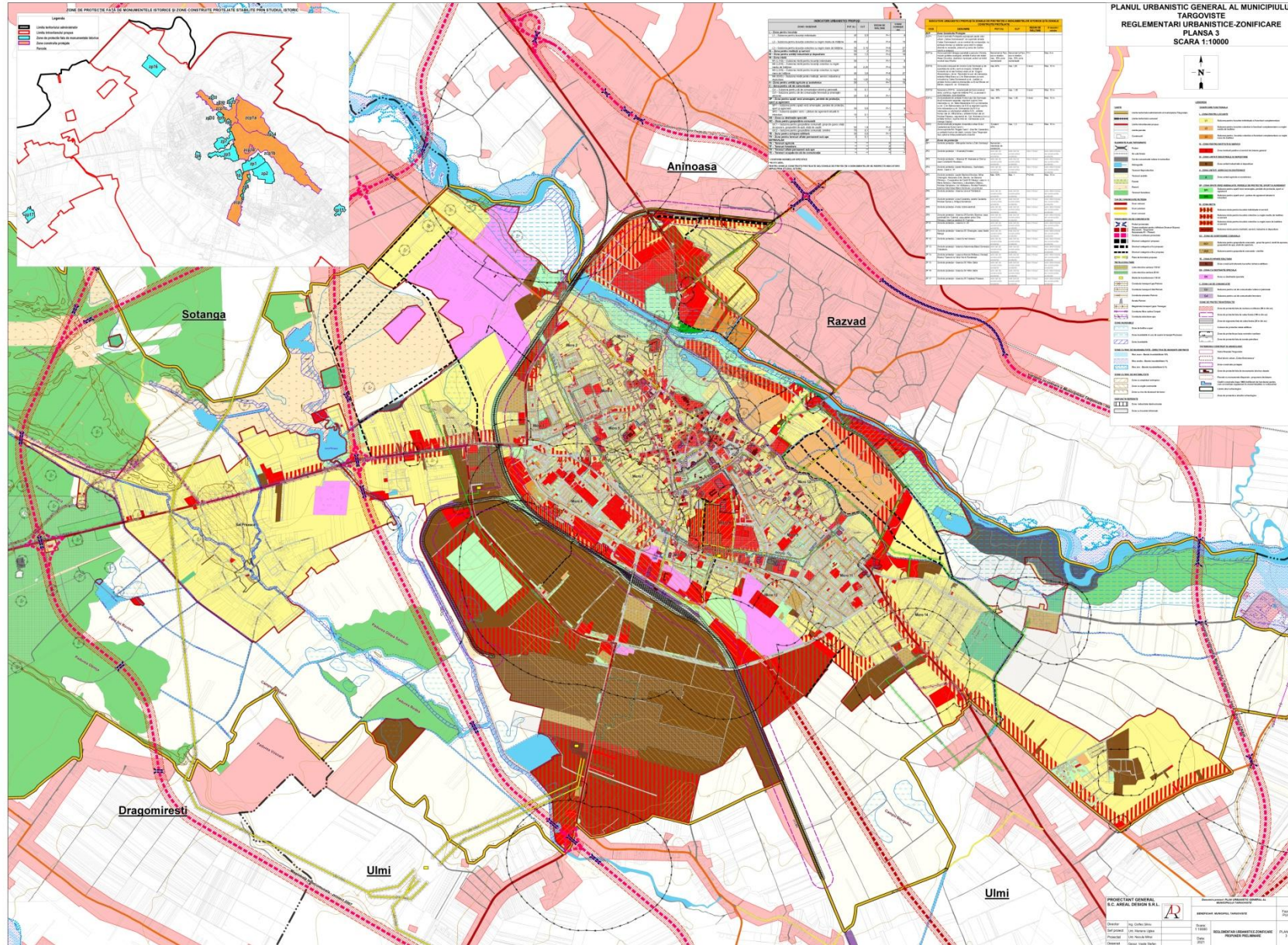
5. Dotări socio-culturale

- La nivelul Municipiului Târgoviște funcționează un singur spital. Se constată necesitatea înființării unui nou spital de urgență;
- O parte a infrastructurii educaționale de la nivel local se confruntă cu lipsa unor spații adecvate sau a salilor de sport;
- Învățământul profesional se afla într-un declin accentuat
- O parte din laboratoarele și atelierele școlare sunt improprii prin capacitatea mică, spațiul nu poate asigura o activitate eficientă, fiind sub standarde;
- Cabinetele medicale școlare sunt învechite, necesitând lucrări de reabilitare, precum și dotarea cu aparatură medicală modernă;
- Numărul de locuri din creșe este insuficient în raport cu numărul cererilor, fiind necesară construcția unei noi creșe;
- Necesitatea înființării unor centre de zi/educaționale și centre rezidențiale medico-sociale în cartierele defavorizate.
- Lipsa în unele cartiere a unor spații de desfășurarea a activității unor asociații sportive, cluburi pensionari, etc.

7. Patrimoniu construit și infrastructură turistică

- Necesitatea de restaurare, protecție, conservare și valorificarea durabilă a numeroase clădiri de patrimoniu și cu valoare arhitecturală.
- Necesitate igienizării, restaurării și punerii în valoare a Valului Cetății și a Iazului Morilor și încadrarea acestuia din urmă ca monument istoric, pentru protejarea sa;
- Dispersia limitată în teritoriu a punctelor de informare turistică;
- Necesitatea înființării unor trasee turistice omologate la nivel județean care să includă Municipiul Târgoviște și alte obiective județene (Parcul Natural Bucegi, Stațiunea Pucioasa, Palatul Brâncovenesc etc.);
- Necesitatea înființării unor trasee turistice (pietonale, velo, city bus etc.) care să pună în valoare vastul patrimoniu istoric, spațiile verzi, bazele sportive, polii comerciale etc. atât la nivel local cât și periurban (Mănăstirea Dealu, Viforâta etc.);

Reglementări



Reglementări

Extindere intravilan: **542.41 ha.**

Retragere intravilan: **33.01 ha.** din care 28.46 ha. sunt în afara teritoriului administrativ.

Suprafața intravilanului propus: **2647.93 ha.** (49.5% din suprafața U.A.T.; ; +23.9% față de intravilanul existent)

Populația estimată pentru anul 2030: **87420 locuitori**

Spații verzi propuse: **227.52 ha.**

Spații verzi/locuitor propuse: **25.09 m²/locuitor**

Reglementări Introduceri în intravilan

7 zone de introducere în intravilan:

Cartier Sârbi - **32.91 ha.**

Str. Petru Cercel - **34.63 ha.**

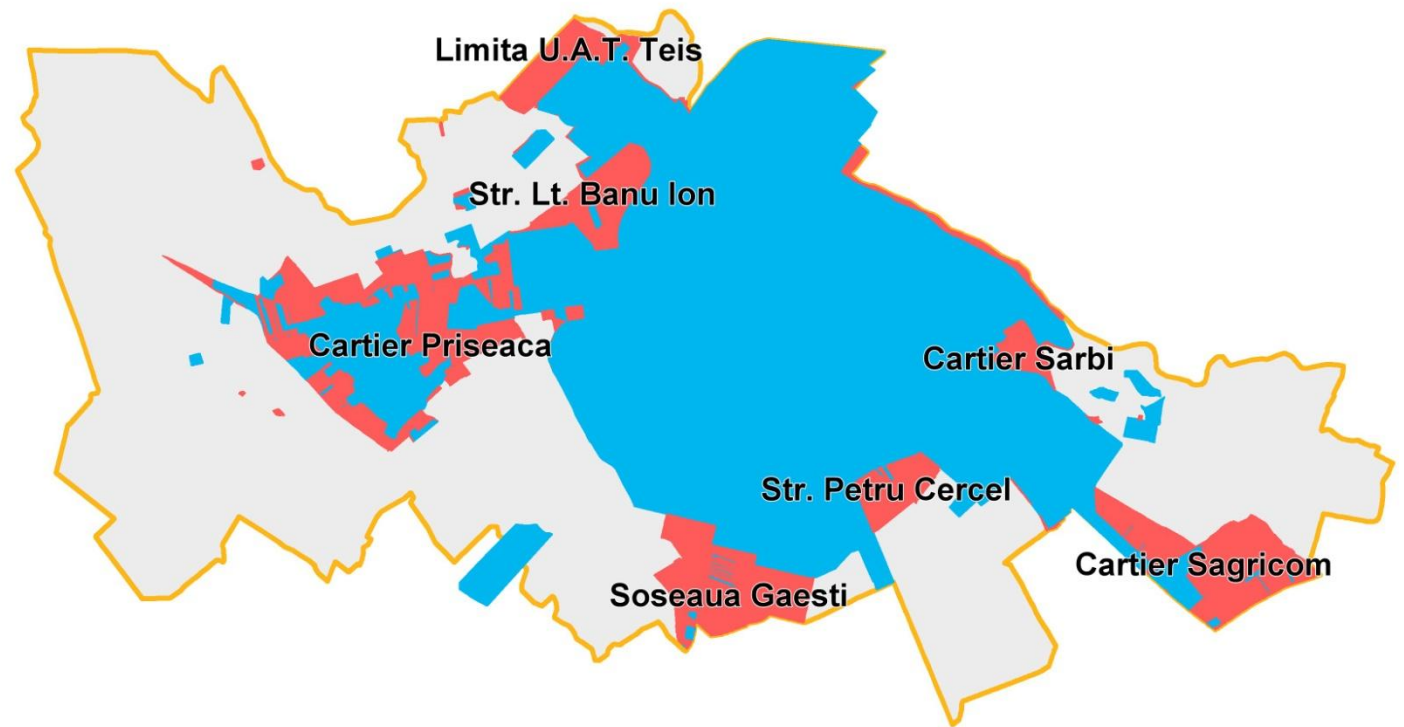
Limita U.A.T. Teiş - **43.72 ha.**

Str. Lt. Banu Ion - **54.39 ha.**

Şoseaua Găeşti - **102.51 ha.**

Cartier Sagricom - **106.48 ha.**

Cartier Priseaca - **167.78 ha.**



Reglementări

Modificări de zone funcționale

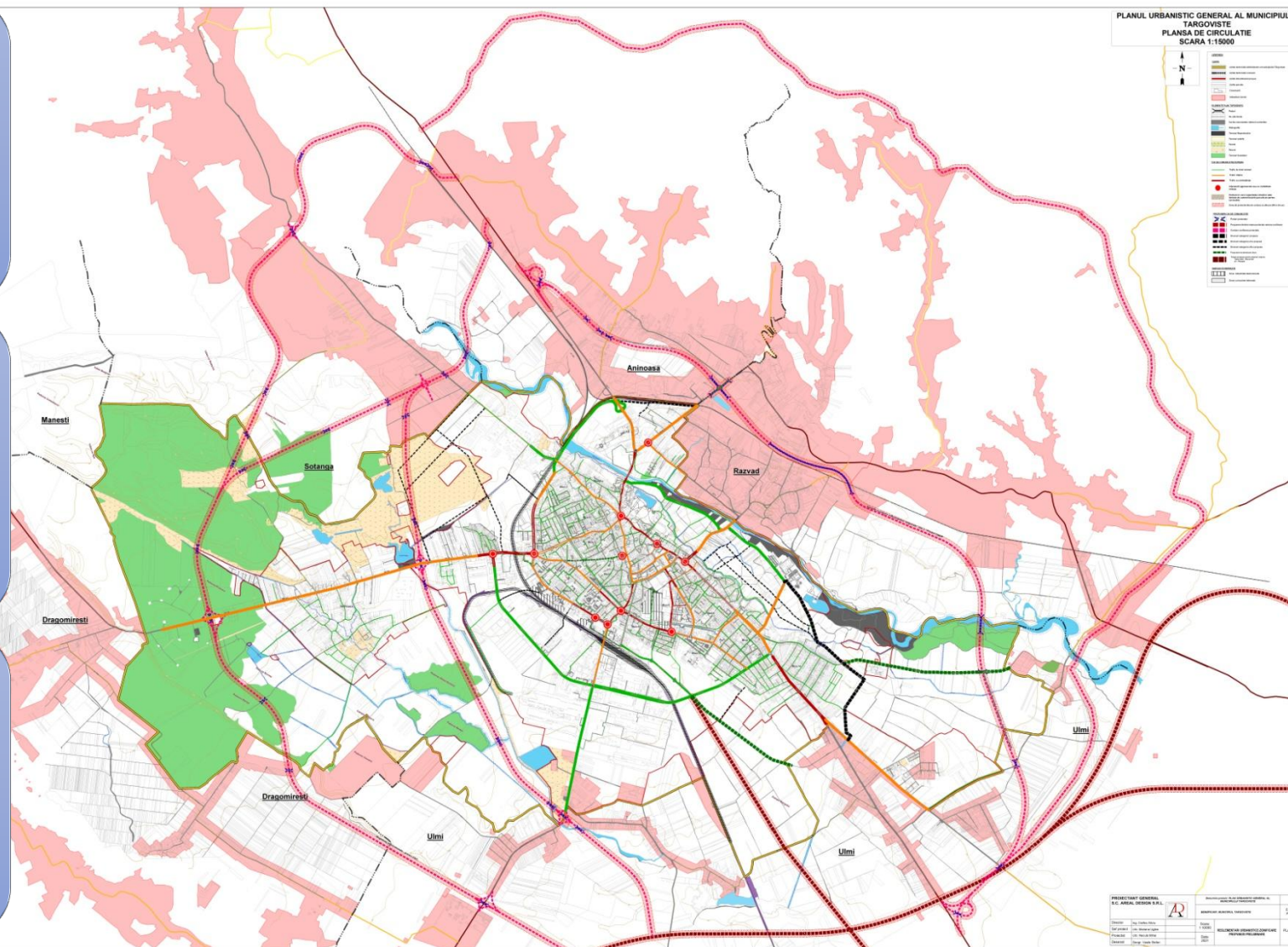
Zona functionala	Intravilan existent (ha.)	Intravilan propus (ha.)	Schimbare procentuală
LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME	656.9	805.6	22.64
LOCUINTE REGIM MEDIU DE INALTIME	61.86	104.11	68.30
LOCUINTE REGIM MARE DE INALTIME	15.41	20.14	30.69
INSTITUTII SI SERVICII	218.39	221.58	1.46
INDUSTRIE SI DEPOZITARE	402.38	393.4	-2.23
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA	258.17	261.34	1.23
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA	19.33	19.48	0.78
SPATII VERZI	210.8	227.52	7.93
ZONA MIXTA - LOCUINTE REGIM MIC DE INALTIME SI SERVICII	6.14	86.85	1314.50
ZONA MIXTA - LOCUINTE REGIM MEDIU DE INALTIME SI SERVICII	1.33	44.77	3266.17
ZONA MIXTA - LOCUINE REGIM MARE DE INALTIME SI SERVICII	5.65	23.59	317.52
ZONA MIXTA –INDUSTRIE SI DEPOZITARE SI INSTITUTII SI SERVICII	9.73	201.41	1969.99
ZONA UNITATI AGRICOLE	58.42	26.74	-54.23
GOSPODARIREA COMUNALA	43.13	14.74	-65.82
CIMITIRE	16.35	21.33	30.46
ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE	3.94	3.04	-22.84
ZONE DESTINATIE SPECIALA	122.89	139.57	13.57
HIDROGRAFIE	24.55	29.04	18.29
TERENURI NEPRODUCTIVE	3.27	3.68	12.54
TOTAL	2138.64	2647.93	23.81

Reglementări Circulație

Înființare drumuri pe
trasee noi pe o lungime
de 41 km, inclusiv Drum
Expres București –
Târgoviște și Variantă
Ocolitoare – Inel 2
Centură.

Modernizare 5.6 km
drumuri existente.

Înființare 22 km piste de biciclete.



Reglementări

Propuneri

1. Zone Funcționale

- Limitarea inserțiilor de zone industriale în zonele rezidențiale prin desemnarea unor suprafețe de teren pentru investițiile noi (green-field);
- Limitarea efectelor negative ale unităților poluante prin înființarea de perdele de protecție în jurul acestora;
- Conversia funcțională a platformelor industriale, în special U.P.E.T. și valorificarea terenurilor pentru fond locativ și spații verzi;
- Desemnarea în prealabil a noi poli cu funcțiuni comerciale și de prestări servicii, pentru evitarea inserării acestora în zone rezidențiale aglomerate;

2. Fond construit, locuințe

- Continuarea procesului de regenerare urbană început în cartierul "Prepeleac" și în cartierul "Romlux"
- Extinderea teritoriului intravilan în zona "Priseaca" în vederea construirii de locuințe individuale pe lot cu confort ridicat;
- Mărirea numărului de locuințe urbane în cartierele de Nord (Aleea Mănăstirii Dealu, Magrini) și în vest (zona Priseaca);
- Menținerea cartierelor Priseaca, Suseni și Matei Voievod, ca zone cu locuințe individuale, prin menținerea specificului zonei;
- Continuare procesului de reabilitare termică pentru construcțiile de locuințe colective și interes public;
- Ocuparea terenurilor libere situate pe terasa râului Ialomița pentru construirea de locuințe de lux în spații preponderent plantate;

3. Căi de comunicație

- Înființare drumuri pe trasee noi cu profile stradale dimensionate corespunzător, în corelație cu propunerile de dezvoltare ulterioară a unor zone;
- Înființarea de noi trasee pietonale și piste de biciclete conectate la rețeaua existentă;
- Înființarea de parcuri supraetajate cu acoperiș verde pentru suplinirea spațiilor verzi;
- Amenajarea și reabilitarea stațiilor de transport public;
- Înființarea de stații încărcare pentru autovehicule electrice;
- Implementarea unui sistem de e-ticketing, cu posibilitatea de corelare viitoare a acestuia la mijloace de transport alternative (e-scooter, e-bike);
- Înființarea unor noduri intermodale;

4. Spații verzi

- Este deosebit de importantă identificarea unor terenuri pentru înființarea unor noi parcuri, raportul de metri pătrați/cap de locuitor necesar(26mp²), fiind în prezent atins prin includerea serelor din proprietatea Consiliului Local și Județean, și a cimiterelor în calcul. Deși acestea sunt terenuri aflate în domeniul public, nu pot fi considerate a deservi populația.
- Reabilitarea spațiilor verzi din cartierele de locuințe colective;
- Reabilitarea spațiilor verzi de la sud-est de Complexul Turistic de Natație;
- Reabilitarea și extinderea înspre sud a Parcului Mihai Bravu după terminarea lucrărilor de apărare maluri pe Râul Ialomița;
- Impunerea unor norme pentru construcții cu anumite funcțiuni pentru maximizarea procentajului de spațiu verde.

Reglementări

Propuneri

5. Echipare edilitară

- Înlocuirea unor tronsoane ale rețelelor de apă existente și creșterea dimensiunilor acestora dacă situația o permite;
- Completarea rețelelor de canalizare în zonele din intravilanul actual în care acestea nu există;
- Revitalizarea stației de epurare Târgoviște - Nord;
- Inițierea unui program de deviere a unor rețele de transport a energiei electrice de înaltă tensiune cu scopul de a reda municipiului Târgoviste cca. 50ha de teren intravilan, neutilizabile din cauza restricțiilor de protecție;
- Mutarea cablurilor de distribuție a energiei electrice în subteran; înființarea de noi rețele se va face preponderent în această variantă;
- Cedarea drumurilor în domeniul public se va efectua doar dacă acestea au trasate rețele edilitare și sunt asfaltate;
- Înlocuirea, remedierea rețelelor de gaze subdimensionate;
- Îngroparea cablurilor de telecomunicații.

6. Dotări socio-culturale

- Înființare centru integrat pentru persoanele vârstice și cantine de ajutor social;
- Inființare noi creșe și extinderea-modernizarea celor existente;
- Schimbarea funcțiunii fostelor puncte termice în centre de zi/educaționale, săli de sport pentru asociații sportive, cluburi pensionari etc.
- Igienizarea și revitalizarea, sau după caz, demolarea și reconstruirea fostului spital de boli infecțioase de lângă Școala Al. Brătescu Voinești;
- Revitalizarea învățământului profesional prin modernizarea și echiparea corespunzătoare și creșterea ofertei educaționale a acestora;

7. Patrimoniu construit și infrastructură turistică

- Igienizarea și reabilitarea (demolarea infrastructurii de distribuție energie termică) Valului Cetății și punerea sa în valoare prin înființarea de trasee turistice pietonale și de bicicletă, iluminarea corespunzătoare, echiparea cu mobilier urban etc.
- Înființarea de noi trasee pietonale și de bicicletă în lungul lazului Morilor și conectarea acestora cu cele de pe Valul Cetății pentru crearea unui "inel de centură" turistic;
- Crearea de circuite turistice complexe în municipiul Târgoviște dar și în zonele învecinate;
- Creare unei infrastructuri de punere în valoare a mediului natural în plan local și periurban (Dealul Mănăstirii, Lunca Ialomiței, Pădurea Priseaca, etc.)- puncte de belvedere, spații picnic, trasee pietonale;
- Interzicerea dezvoltării anumitor activități în siturile urbane cu valoare istorică;
- Transformarea Căii Domnești – Ulița Mare într-o zonă de promenadă cultural/istorică;
- Continuarea procesului de restaurare a clădirilor de patrimoniu și cu valoare arhitecturală.

Vă mulțumim, echipa Areal Design.