

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

MEMORIU DE PREZENTARE

**PLAN URBANISTIC ZONAL: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE  
MEMORIU DE PREZENTARE**

**MEMORIU GENERAL :**

**1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Solicitari ale temei program
- 1.4. Surse documentare

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea in teritoriu
- 2.3. Incadrarea in PUG
- 2.4. Incadrarea in zona
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulatia
- 2.7. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.8. Echiparea edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale populatiei

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
  - 3.1.1. Oportunitatea investitiei
  - 3.1.2. Concluzii si recomandari ale avizelor/acordurilor obtinute
  - 3.1.3. Elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
  - 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
  - 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

**4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

**ANEXE:**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 982/27.10.2020  
CONTRACT DE VÂNZARE- CUMPĂRARE autentificat cu nr. 1410 / 11.11.2019  
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL, NC 85051  
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE ACTUALIZAT LA ZI

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

MEMORIU DE PREZENTARE

---

PLAN DE SITUATIE VIZAT O.C.P.I.

---

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL:** CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE

Beneficiar: **PETRE IOSIF**

Proiectant: **PETRARH STUDIO SRL**

Coordonator de specialitate: **arh. DOINA PETRESCU**

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările aduse de Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004; Legea nr. 289 din 7 iulie 2006; Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007; Legea nr. 168 din 12 iunie 2007; Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008.
- Legea 190/2013 pentru aprobarea OUG nr. 7/ 2011 privind modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 – amenajarea teritoriului și urbanismul
- HGR 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

*Elemente legislative conexe:*

- Codul Civil.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, completată cu legea 38/ 2015.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Ordinul 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor legale de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată 2015.
- Legea nr. 226/ 2013 privind protecția mediului.
- Legea 422 din 2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată 2016.
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată la 17.07.2015.
- Legea nr. 247/ 2005 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 198/2015 pentru aprobarea O.G. nr. 7-2010 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

### MEMORIU DE PREZENTARE

---

elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

- Ordinul MTCT nr. 1430/12005 pentru aprobarea „Norme metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții”.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”.
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.

**Data:** mai 2021

## 1.2 Obiectivele lucrării

### Obiective generale Plan Urbanistic Zonal

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

PUZ-ul nu reprezintă o fază de investiție ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile avute la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

### 1.3 Solicitări generale ale temei program

Elaborarea prezentului PUZ are ca obiectiv modificarea structurii funcționale și a regimului de construire în zona de analiză adiacentă sitului arheologic ”Vatra orașului Târgoviște”, pe malul stâng al lazului Morilor, zonă cuprinsă în UTR 14.

Necesitatea elaborării acestui PUZ derivă din nevoia de a reglementa din punct de vedere tehnic și juridic parcela proprietate a d-lui Petre Iosif, ce are ca date de identificare Tarla 7, Parcela 7/486.

PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE cuprinde reglementări bazate pe analiza noilor direcții de dezvoltare ale zonei aflate la sud de Curtea Domnească, la limita vetrei istorice, pe terenul fostelor grădini ale sârbilor, delimitată la vest de lazul Morilor și la est de breteaua de centură- str. Magrini, urmărindu-se :

- Inserarea a unei construcții noi, pe un lot generos ca dimensiuni și care nu a mai fost construit, într-o zonă ce are ca funcțiune dominantă TAGR-terenuri agricole rezervate pentru locuințe, astfel încât zona să poată fi dezvoltată armonios și durabil ;
- Continuarea/extinderea caracterului de zonă rezidențială(a țesutului de

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

### MEMORIU DE PREZENTARE

pe malul drept al lazului Morilor) pentru locuințe individuale de dimensiuni mici și medii, cu realizarea unui echilibru dinamic între arhitectura existentă și cea a epocii contemporane.

#### Solicitări specifice:

- Stabilirea măsurilor de amplasare și dimensionare a locuirii individuale;
- amplasarea față de drumul acces și față de aliniamentul parcelei;
- asigurarea accesului auto pe parcelă, din drumul de exploatare de categoria V ce se continuă din strada Crișan;
- concretizarea POT și CUT;
- asigurarea locurilor de parcare / garare și manevră a autovehicolelor în limitele parcelei, pentru activitatea de locuire ce se desfășoară pe aceasta ;
- amenajarea de spații verzi;
- respectarea prevederilor Codului Civil referitoare la vecinătăți și ale Legii 50/1991, republicată; se va studia modul de colectare și scurgere a apelor pluviale;
- Măsuri de protecție a mediului;

#### Surse documentare

##### Documentația Plan Urbanistic Zonal se realizează în baza :

- Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște și RLU aferent ;
- Planuri istorice ale orașului ;
- Strategia de dezvoltare a Municipiului;
- Planul cadastral actual al teritoriului administrativ al zonei propuse spre studiu.

##### și următoarele studii de fundamentare:

- Planul cadastral vizat OCPI
- Studiu geotehnic – întocmit de SC GEOL SAM SRL

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat în prezentul P.U.Z. face parte din zona de sud a orașului Târgoviște, la limita vetrei istorice, pe terenul fostelor grădini ale sârbilor, fiind în vecinătatea zonei protejate a Sitului Urban Calea Domnească, sit clasat cu codul de listă **DB-II-a-A-17262**; elementul ce le desparte pe partea sa vestică, paralel cu albia Ialomiței, este una din cele mai vechi lucrări de hidro-tehnică din Țara Românească: lazul Morilor, despre a cărui realizare și funcționare documentele vorbesc încă din secolul al XV-lea.

Pe Calea Domnească, la cca 570 m spre nord-vest se află Biserica Albă clasată cu codul de listă **DB-II-m-A-17257**, iar spre sud-vest, pe strada Nicolae Filpescu este biserica Sfântul Nicolae Simuleasa, clasată cu codul de listă **DB-II-m-A-17266**. În frontul Căii Domnești s-au păstrat, pe zona studiată și două case cu valoare arhitecturală, datând de la începutul sec. al XIX-lea și clasate ca monumente istorice: Casa Bucureșteanu **DB-II-m-A-17258** și Casa Claudia Savu **DB-II-m-A-17261**.

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE »

### MEMORIU DE PREZENTARE

Cartierul cu care se învecinează lotul studiat, a cărei axă principală este actuala stradă Căpitan Ion Andreescu, este vechiul cartier al Tabacilor. De altfel strada s-a și numit Tabaci, în parcursul secolului al XIX-lea, arătând specializarea profesională a zonei.

Breasla tăbăcarilor, ale căror ateliere și locuințe erau comasate în această zonă, a fost una renumită în Țara Românească, concurând pe cele din Ardeal, la calitatea prelucrării pieilor. La 1831, în Mahalaua Tabaci activau 15 tăbăcari, iar starostele lor: Grigore Tăbăcaru, avea o influență deosebită în conducerea orașului.<sup>1</sup>

Având o intensă activitate economică, mahalaua Tabaci era și una din cele dens construite, numărând la începutul secolului al XIX-lea 36 de case. La recensământul general din 1912, între cele 10 suburbii ce formau orașul Târgoviște, se număra și cartierul Tabaci, cu una din cele mai lungi străzi – strada Tabaci (azi Căpitan Ion Andreescu), ce avea 1,32 km.

După 1989, aspectul arhitectural al cartierului se modifică destul de puternic, multe din vechile locuințe sunt demolate pentru a face loc altora noi, iar altele sunt transformate sau extinse, schimbându-li-se înfățișarea.

Arealul cuprins între Iazul Morilor și râul Ialomița, cândva zonă intens agricolă, începe să se transforme treptat în zonă construită având ca principii de dezvoltare posibilitatea construirii unor locuințe la curte în imediata proximitate a orașului și de asemenea, zonă propice pentru dezvoltarea comerțului. O primă axă intens construită a fost strada Gimnaziului, treptat apar construcțiile comerciale și pe segmentul inelului de centură prins între cele două fire de apă, urmat de nucleul construit din jurul parcului Chindia.

Un nou nucleu în curs de dezvoltare este cel din care face parte și parcela analizată, aflat pe malul stâng al iazului, în dreptul fostului cartier Tabaci, cu acces din strada Crișan.

## 2.2. Încadrare în teritoriu, în P.U.G., în zonă

Lotul se află pe malul stâng al Iazului Morilor, cu acces din strada Crișan.

Caracteristicile amplasamentului și vecinătățile sunt :

- Terenul în suprafață de 1968 mp, este proprietatea beneficiarului, având categoria de arabil, conform contractului de vânzare- cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1410 din 11.11. 2019.
- Vecinătățile lotului sunt:
  - La nord: propr. Camen Paraschiv, pe distanța 8.78m; propr. Florea Lucia pe distanța 25.62m;
  - La vest: Nr. Cad. 8636, pe distanța de 68.04m;
  - La est: propr. Costache Florea pe distanța de 67.88m;
  - La sud: drum de exploatare, pe distanța de 34.04m.
- Zona se află în intravilanul municipiului Târgoviște, UTR 14 și are funcțiune dominantă: TAGR- terenuri agricole rezervate pentru locuințe. Tipurile de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR conform Certificat

<sup>1</sup> M. Oproiu, Târgoviște (vol. I – 1600 – 1848), pg. 71

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE »

### MEMORIU DE PREZENTARE

de urbanism nr. 982 din 27.10.2020. Exista posibilitatea racordării la rețelele municipale de energie electrica, și gaze.

## **2.3 Elemente de cadru natural**

### **Condițiile de teren:**

Din punct de vedere morfologic zona studiată se situează în Câmpia înaltă a Târgoviștei, dispusă în partea de nord a mării unități morfologice Câmpia Română.

Geomorfologic, se dezvoltă pe terasa joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița la limita cu terasa inferioară și prezintă denivelari în zona de racord. Relieful este relativ plan și stabil, fără potențial de risc de inundabilitate.

### **Relieful zonei**

Morfologia zonei a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activități umane. Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord - vest către sud - est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și gălbui pleistocen inferioare sau argile gălbui pleistocen superioare).

Iazul Morilor care se alimentează din apa râului Ialomița din priza de la Teiș, are un curs amenajat paralel cu traseul râului și se varsă în canalul hidrotehnic — derivația Târgoviște.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona cercetată s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adâncimi de peste 8.00 m.

### **Clima**

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate, determinat de așezarea geografică și de relieful:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minimă absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de - 25.8°C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm.

Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă, suma record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 și 354.9 mm cea mai mică cantitate cazută într-un an, în anul 2000;

**Adâncimea maximă de îngheț** este  $h = 0.90 - 1.00$  m (STAS 6054/77 ).

**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 codului de proiectare NP 082 — 04 — bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor, cu privire la acțiunea vântului, viteza vântului mediată pe 1 min la înălțimea de 10 m, are valoarea caracteristică de 31 m / sec cu intervalul de recurență de 50 ani și 2 % probabilitatea de depășire anuală.

**Presiunea de referință a vântului**, mediată pe 10 min la 10 înălțime este de 0,4 kPa.

Conform codului de proiectare CR 1 — 1 — 3, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a **încărcării din zăpada** pe sol este de 2 kN/m<sup>2</sup>, având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

Perimetrul studiat se încadrează, conform Normativului P100 – 1 / 2013, în zona C

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

### MEMORIU DE PREZENTARE

cu coeficientul seismic  $K_s = 0,20$ , iar  $a_g = 0,30$  g având IMR = 225 ani, cu perioada de colț  $T_c = 1.0$  sec.

## 2.4. Căi de comunicație și transport

Parcela studiată are deschidere directă la un drum de exploatare de categoria V, în frontul său nordic, ce se continuă din strada Crișan, traversând podul de beton (cca. 4,70m lățime) de peste iazul Morilor. Drumul este neasfaltat, nu are delimitări între carosabil și trotuar, având o lățime variabilă între 3,10m- 6,00m, în dreptul parcelei studiate fiind cuprins într 4,45m-5,30m lățime.

Drumul descarcă într-o altă arteră ce deservește parcele arabile, aflată la mijlocul distanței dintre Iazul Morii și drumul de centură Calea Ialomiței, paralelă cu râul Ialomița, ce are deschidere în segmentul de centură estic.

## 2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

Suprafața parcelei analizate este conform măsurătorilor de pe planul cadastral întocmit de Sorescu Daniel. Modul de folosință este: teren cu regim arabil– 1968 mp.

Lotul studiat este cuprins în frontul nordic al unui drum de exploatare de categoria V, la patru loturi distanță de Iazul Morii, finalul străzii Crișan.

În prezent parcela este liberă de orice construcție și nu este afectată de riscuri antropice și / sau naturale, singurul lot construit din proximitatea terenului studiat este cel de vis-a-vis, unde este ridicată o construcție de locuit P+M. Parcela studiată nu este delimitată cu gard pe nici o latură, neavând împrejmuire nici la stradă.

Analiza zonei studiate conduce la definirea unor disfuncționalități astfel:

- Lipsa unei trame stradale reglementate și nevoia de întrunire a suprafețelor din acte ale terenurilor prin cadastrare au condus la un drum de acces defectuos, cu secțiuni variate care pe alocuri nu pot permite, fără expropriere, modernizarea profilului stradal pentru a sluji eficient loturile din zonă;
- Podul actual ce traversează Iazul Morilor pentru realizarea legăturii cu strada Crișan, principalul punct de acces în zona studiată nu permite, de asemenea, modernizarea profilului stradal.

## 2.6. Echipare tehnico – edilitară

În zona studiată există sisteme publice centralizate pentru furnizare de utilități la energie electrică și gaze. Rețelele de apă și de canalizare nu sunt încă realizate, cea mai apropiată zonă cu apă și canalizare stradală fiind la cca 150 m, pe strada Crișan.

Parcela se va brânșa la aceste rețele în condițiile dispuse de avizele administratorilor de rețele și furnizorilor de utilități. Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilitati.

## 2.7. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE »

### MEMORIU DE PREZENTARE

- Drumul de exploatare de cat. V – pe porțiunea studiată, este neasfaltat și nepietruit, in stare tehnica rea si este necesar amenajarea corecta din punct de vedere al profilului transversal ;
- Pârâul lazul Morilor nu este corect amenajat, curățat ;vegetația dezvoltată spontan pe malurile sale nu este îngrijită;
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si nici nu exista activitati poluante in imediata sa vecinatate care ar putea stanjeni locuintele viitoare;
- Amplasamentul studiat nu este expus riscurilor antropice si / sau naturale care sa conduca la constrângeri privind modul de utilizare al terenului.
- In conditiile neimplementarii documentatiei PUZ suprafata de teren va avea in continuare utilizarea de teren arabil, dar fara randament economic. Solul isi va mentine aceiasi compozitie sau se va degrada, dacă zona va fi neutilizată.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra faunei si florei existente va fi minim in conditii optime de desfasurare a activității umane.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna utilizarea terenurilor libere de construcții situate in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste destinate prin PUG (in curs de actualizare) locuirii si functiunilor complementare, in timp ce proprietarul terenului doreste sa-si valorifice proprietatea intr-un mod cât mai convenabil.

In urma parcurgerii “ Procedurii de informare si consultare a publicului “ conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul primăriei Municipiului Târgoviste nu au fost inregistrate observatii/comentarii venite din partea locuitorilor interesati.

Documentatia de urbanism «**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN** » a parcurs etapele prevazute in Anexa nr. 3 din » Regulamentul privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Târgoviste».

Tinând cont ca functiunea propusa prin PUZ este « rezidentiala », apreciem oportuna valorificarea terenului prin realizarea de locuinte individuale, regim mic de inaltime, intr-o zona cu posibilitate de acces la drumurile publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale analizei situației existente

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura terenul, astfel incat sa se tina seama de :

- Planul Urbanistic General aprobat si in curs de actualizare si proprietatile din vecinatate;
- Accesul la loturile existente se face in conditii de maxima siguranta si cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat ;
- Retragerea edificabilului propus pentru locuinte fata de limitele loturilor existente, astfel incat sa se respecte prevederile Codului Civil actualizat ;
- Propunerile si recomandările din studiul geotehnic realizat pentru amplasamentul care face obiectul PUZ ;



## **PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

### MEMORIU DE PREZENTARE

---

**In urma analizarii informatiilor prezentate in capitolele anterioare, rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ.**

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare ale PUZ concluzionează posibilitatea dezvoltării în continuare a zonei ca zonă de locuire, cu posibilitatea construirii loturilor libere din frontul drumului de exploatare de categoria V, ce se continuă din strada Crișan.

Nu există zone de risc importante, iar disfuncționalitățile existente pot fi remediate în favoarea dezvoltării propuse.

O atenție specială se va da păstrării zonei de protecție a lazului Morilor și a vegetației înalte și medii care este conturată istoric pe ambele maluri ale acestuia.

### **3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local**

---

Referitor la oportunitatea propunerilor avansate prin acest PUZ, se menționează ca ele sunt în concordanță cu prevederile PUG - ului aflat în curs de elaborare pentru municipiul Târgoviște.

Prevederile PUG aflat în vigoare, ediția 1998, se prevăd următoarele: terenul este situat în UTR 14, cu funcțiune dominantă : TAGR- terenuri agricole rezervate pentru locuințe. Tipurile de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR conform Certificat de urbanism nr. 982 din 27.10.2020.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Traseul lazului Morilor este cel mai important ax verde al orașului, dublând valea lalomiței imediat la limita construită a cartierelor limitrofe. Vegetația înaltă și medie dezvoltată în secole, de-a lungul lazului, fac din acesta un areal atrăgător pentru multe specii de păsări, al căror număr a sporit în ultimele decenii.

Existența în apropierea amplasamentului studiat, a acestui obiectiv, este un atu al cadrului natural. Calitatea aerului, liniștea, dar și poziția relativ apropiată de centrul orașului fac din acest cartier unul cu dezvoltare continuă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

---

Principalele propuneri în domeniul circulației urmăresc:

- modernizarea profilului transversal al străzii ce deservește zona de analiză PUZ, implicit lotul studiat (presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenurilor din zona, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniu privat, în teren domeniu public de interes local). Se propune un profil stradal de categoria a III-a- de deservire locală, cca. 10 m lățime, cu dublu sens carosabil (fiecare bandă carosabilă de câte 3m) rigole de scurgere a apelor pluviale de-o parte și alta a carosabilului (50 cm lățime fiecare), câte un trotuar pe ambele părți de cca. 1m lățime și o zonă verde de cca. 50cm lățime dispusă între trotuar și aliniament pe fiecare front al străzii.

- modernizarea podețului peste lazul Morilor, actual din beton cu o lățime de cca. 4,70m, prin aducerea acestuia la dimensiunile străzii de categoria a III-a propuse, anume 8 m lățime- 6 m carosabil dublu sens și 2 m de trotuar.

- asigurarea unui acces facil pe lot, prin intermediul unei racordări la strada de categoria a III-a propusă – pe proprietatea beneficiarului se va asigura și parcare a două autoturisme, unul în garajul propus și altul în exterior.

## PLAN URBANISTIC ZONAL:

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE »

### MEMORIU DE PREZENTARE

Sistematizarea verticala va fi astfel conceputa, încât pantele aleii carosabile create pe proprietatea beneficiarului să colecteze apele meteorice și să le aducă în zona verde a proprietății, sau mai departe către rigolele de scurgere stradale, la acest lucru concurând și panta naturală a terenului.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Zona studiată are ca funcțiune dominantă cea de terenuri agricole rezervate pentru locuințe. Dintr-un număr de cca. 13 parcele cuprinse în zona de analiză a PUZ, există deja 3 locuințe construite.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistica a zonei, sunt :

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunii ;
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod ;
- amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să nu se stanjenească reciproc;
- definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii locuinței și a dependențelor la standard ridicat de confort și cu valoare superioară a calității locuirii;
- condiționări impuse la asigurarea evacuării apelor uzate menajere: branșarea și prelungirile rețelelor de utilități realizate pe cheltuielile beneficiarilor din zonă;
- soluția urbanistică a ținut cont de limita de proprietate a beneficiarului, astfel încât să nu existe dificultăți în modul de realizare a construcțiilor și amenajărilor propuse.

#### **Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistica:**

- documentația PUZ propune organizarea unui edificabil paralel cu cele patru laturi ale lotului, orientat pe axul NE - SV.
- se definește edificabilul pentru locuința, cu formă poligonală, dimensiuni cca 18,20/19,93/17,81/19,20m, astfel încât pe latura S-E a parcelei să existe un spațiu neconstruit / neamenajat de minim 6,00 m lățime. Spre N-V, distanța între edificabil și limita de proprietate este de minim 7,68 m, spre latura de sud, latura la stradă ce cuprinde și accesul pietonal și auto și spațiul de parcare edificabilul are o retragere de minim 7,00m, iar pe partea de nord retragerea este cuprinsă între 36,25m raportată laturii N-V și 36,42m laturii N-E.
- Funcțiunea propusă : locuire și funcțiuni complementare;
- regimul de înălțime propus pentru locuințe : P+1 ;
- clădirea de locuit va avea prevăzut acces pietonal, iar accesul carosabil va fi realizat direct din drumul existent cat. V., propus spre modernizare și transformare în stradă de categoria a III-a;
- restul terenului (în afara edificabilului propus, a aleilor pietonale și carosabile ) va putea fi agrementat cu spații pentru recreere, cu spații destinate activităților de bricolaj și odihnă, grădinărit.

**Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagră) reprezintă suprafața componenta a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

- **Aspectul exterior al clădirilor:** se recomandă o arhitectură modernă moderată; se vor evita soluțiile greoaie care să încarce arhitectura zonei ; se recomandă acoperisurile în patru ape; materialele folosite pentru învelitoare vor fi din tabla plană de zinc – gri mat sau sistemul de acoperiș - verde; se interzic culorile

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

## MEMORIU DE PREZENTARE

stridente pentru vopsitorii exterioare, cele folosite vor fi din gama pastel; se interzic folosirea materialelor precare; panta maxima admisa pentru acoperisuri ese de 45%; se interzice amplasarea aparatelor de aer conditionat, antenelor Tv pe fatadele cladirii, vizibile din spatiul public al străzii.

<b>BILANT teritorial</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>PROPUS – la sol</b>		<b>PROPUS - AD</b>	
	<b>Supraf. (mp)</b>	<b>Supraf. (%)</b>	<b>Supraf. (mp)</b>	<b>Coef. total</b>
<b>Zona locuință și dependențe</b>	295	15%	590	0,30
<b>Acces, parcări, platforme</b>	100	5,1%	-	-
<b>Spații verzi</b>	590	30%	-	-
<b>Alte amenajări(livadă, gradină,oglină apă,etc.)</b>	878	44,6%		
<b>Supr. cedată domeniu public</b>	105	5,3%		
<b>Total suprafață teren PUZ</b>	1968	100%	-	-
<b>indicatori</b>	<b>POT</b>	<b>15%</b>	<b>CUT</b>	<b>0,30</b>

Se vor propune reguli de aliniere și de modalități de mobilare în concordanță cu tradiția generală a zonei: mobilare pe o singură latură sau mobilare centrală, cu respectarea condițiilor de însorire.

**Împrejmuirile**

Împrejmuirea la stradă- h max.2.00m (propus gard metalic transparent pe soclu de beton-cca.60cm, eventual dublat cu gard viu) se va realiza pe noul aliniament propus, stabilit după cedarea către domeniul public a cei cca. 105mp din proprietatea analizată pentru modernizarea și transformarea drumului de acces de cat. V în drum de cat. III, cu un profil transversal de 10 m. Cu o retragere de 3,19m din colțul sud-vestic și 4,12m retragere din colțul sud-estic al limitei actuale a terenului, deschiderea la stradă propusă va fi de cca. 34,58ml. Porțile împrejmuirii situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Pentru împrejmuirea perimetrală spre vecini se propune un gard opac(prefabricate beton sau lemn), de cca.2.00m înălțime, ce cumulează pe toate cele trei laturi cca.163 ml.

**3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

Zona are avantajul de a fi la o distanță relativ mică de centrul orașului – asigurând o bună relație administrativă, dar este necesară prelungirea utilităților deoarece clădirea se află într-un areal cu puține construcții și parțial dotat, nebeneficiind de rețeaua de apă și canalizare. Astfel, brășamentele și prelungirile rețelelor de utilități (în special cea de canalizare), se vor realiza pe cheltuiala beneficiarilor din zonă.

**Alimentarea cu energie electrică**

Pe lotul analizat se propune realizarea unui brășament îngropat, de la rețeaua

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

MEMORIU DE PREZENTARE

---

stradală, în conformitate cu cerințele contemporane și cu imaginea pe care protecția zonei verzi o impune.

În proiectarea și executarea rețelelor de alimentare cu energie electrică se vor respecta standardele și prescripțiile în vigoare referitoare la alimentarea cu energie electrică a consumatorilor casnici (STAS 8591/1; STAS 234; PE 107; PE 155).

Iluminatul curții și racordurile la noile propuneri se va face din posturile cu rețea de 0,4KV. Toată instalația electrică este propusă a se executa îngropat în cablu.

### **Alimentarea cu apă**

Pentru asigurarea apei potabile a clădirii de pe lotul studiat, în lipsa rețelei publice în zonă, se va efectua pe teren, în extremitatea sud-vestică a parcelei, un puț forat, dotat cu cămin cu hidrofor.

### **Canalizarea apelor uzate**

Clădirea de pe lotul studiat se va racorda, printr-o prelungire realizată pe cheltuiala beneficiarilor din zonă, la rețeaua existentă pe strada Crișan, printr-un cămin de canalizare la intrarea pe lot, în zona aleii pietonale de acces.

### **Alimentarea cu gaze naturale si incalzirea**

Alimentarea cu gaze se va face prin racord la rețeaua existentă stradală. Alimentarea cu gaze va fi utilizată pentru nevoile casnice și pentru încălzirea spațiilor cu o centrală termică pe gaze.

### **3.7. Protectia mediului**

---

Masurile privind protectia mediului se axeaza pe urmatoarele obiective menite a asigura o dezvoltare armonioasa cu natura, astfel:

- se va realiza contract cu societatea specializată în colectarea selectivă a deșeurilor; pe spatele lotului, pe platforma betonată, vor exista tomberoane pentru colectarea selecționată, cu preluarea de către operator, conform orarului din contract.

- se va realiza colectarea apelor uzate menajere și meteorice prin sisteme de canalizare și epurare adecvate;

- se va menține un POT maxim de 15% și un CUT sub 0.30;

- nu se vor permite funcțiuni care să compromită mediul, calitatea aerului, să polueze fonic sau vizual ;

- se va proteja peisajul cultural al zonei prin adoptarea unei arhitecturi adecvate realizata din materiale specifice locului, evitarea folosirii culorilor tari, armonizarea construcțiilor cu peisajul natural, evitarea oricăror rețele aeriene de energie, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare, etc.

- Funcțiunea propusă nu este sursă de poluare prin emisie de noxe.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

---

Terenul aferent locuințelor din zona studiata este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcele nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Modernizarea profilului transversal al străzii ce deservește zona de analiză PUZ, implică lotul studiat, presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenurilor

**PLAN URBANISTIC ZONAL:**

« CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 CU GARAJ ÎNGLOBAT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. TARLA 7, PARCELA 7/486, TÂRGOVIȘTE»

MEMORIU DE PREZENTARE

din zona, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat, in teren domeniu public de interes local. Se propune un profil stradal de categoria a III-a- de deservire locală, cca. 10 m lățime, cu dublu sens carosabil(fiecare bandă carosabilă de câte 3m) rigole de scurgere a apelor pluviale de-o parte și alta a carosabilului(50 cm lățime fiecare), câte un trotuar pe ambele părți de cca.1m lățime și o zonă verde de cca.50cm lățime dispusă între trotuar și aliniament pe fiecare front al străzii.

In plansa "Proprietatea asupra terenurilor" este prezentat regimul juridic al terenurilor din zona studiata precum si circulatia terenurilor.

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

Soluția de organizare urbanistică raspunde atât reglementarilor Planului Urbanistic General al municipiului cât și dorinței beneficiarului de a valorifica superior terenul neconstruit.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent PUZ care cuprinde prescripții specifice la nivelul lotului studiat.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita certificat de urbanism și autorizație de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentație :

- regim de înălțime
- funcțiune
- aliniament
- Conform zonificarii functionale propuse este interzisa amplasarea unor funcțiuni care pot genera deranjamente zonei de locuire individuală (de ex. : unitati de servicii, comerț sau productie).

Plan de acțiune și implementare a investițiilor propuse

Toate costurile rezultate din asigurarea utilităților pentru parcela studiată vor reveni beneficiarului.

De asemenea, beneficiarul va asigura fondurile necesare acoperirii tuturor costurilor legate de ridicarea obiectivelor propuse : locuință, anexe, împrejmuire.

INTOCMIT, Arh. Petru Andrei Mihăilescu

Coordonator de specialitate: Arh. Doina Petrescu