

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

“CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1”

județul DÂMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Matei Basarab, nr. 95, NC 86247



MARTIE 2025

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: **PIRNECI MARIN, PIRNECI ELENA - TANTA**

PROIECTANT GENERAL: **URBANUCA SRL**



REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Iulia Maracineanu".

COORDONAT: **urb. Iulia Maracineanu**



DATA ELABORARII: **MARTIE 2025**

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARTE SCRISA

Cuprins

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTUL PUZ	4
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	4
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	5
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*	6
2.3.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ	6
2.3.2. DATE GEOLOGICE GENERALE	6
2.3.3. DATE CLIMATICE	6
2.3.4. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC"	6
2.3.5. STRATIFICAȚIA PUSĂ ÎN EVIDENȚĂ	7
2.3.6. NIVELUL APEI SUBTERANE ȘI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER	7
2.3.7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	7
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU	8
2.8. CONCLUZII STUDIU ISTORIC	9
2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	10
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	11
3.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM	11
3.2. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	12
3.3. EXCHIPARE EDILITARĂ	13
3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	13

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	15
5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE	16

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1**
- Amplasament: **județul DAMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Matei Basarab, nr. 95, NC 86247**
- Beneficiar: **PIRNECI MARIN, PIRNECI ELENA - TANTA**
- Număr cadastral: **CF 86247**
- Proiectant General: **URBANUCA SRL**

1.2. OBIECTUL PUZ

- Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru – **CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1**.

Prin documentație se propune consolidarea, re compartimentarea interioară, extinderea și supraetajarea construcției existente C1 – locuință. Amplasamentul pe care se vor realiza construcțiile se află în intravilanul Municipiului Târgoviște și are o suprafață totală măsurată de 346,0 mp.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul Municipiului Târgoviște;
- Certificatul de Urbanism numărul 450 din 29.04.2024;
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren;
- Avizele și studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat este teren intravilan în suprafață totală măsurată de 346,0 mp, aflat în proprietatea PIRNECI MARIN și PIRNECI ELENA - TANTA, conform extrasului de carte funciară pentru NC 86247.

Această suprafață de teren se află în proprietatea PIRNECI MARIN și PIRNECI ELENA - TANTA conform Contractului de Vanzare - Cumparare Nr. 5896 din 07.11.1997.

În prezent, amplasamentul se află în U.T.R. 12 - zonă reglementată urbanistic prin PUG-ul Municipiului Târgoviște cu funcțiunea dominantă de **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)**.

Parcela propusă pentru realizarea investiției este una rezultată din dezmembrare, având acces din strada Matei Basarab, cu o formă atipică și permițând construirea doar în spatele frontului principal de la strada Matei Basarab.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Asezare geografică



Județul Dâmbovița este situat în partea central-sudică a României, fiind învecinat cu județele Brașov, Prahova, Argeș, Giurgiu, Ilfov și Teleorman. Suprafața totală masoară 4.054 kmp structurați pe un relief destul de variat, care se desfășoară în trepte - câmpie, dealuri și munți, cu mențiunea că peste 60% din suprafața este agricolă iar 30% este reprezentată de păduri.

Municipiul Târgoviște reprezintă principalul centru economic al județului Dâmbovița, acesta făcând parte din regiunea de dezvoltare Sud - Muntenia.

Orașul este situat în partea centrală a județului Dâmbovița, la o distanță de aproximativ 80 de km față de Municipiul București și la o distanță de aproximativ 50 km față de Municipiul Ploiești.

La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele

artere de circulație majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, DJ 712, etc. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

Amplasamentul care face obiectul documentației este amplasat în intravilan, categoria de folosință a terenului fiind curți - construcții.

Vecinătăți:

NORD	NC 83749 – str. Matei Basarab
SUD	NC 85968, NC 89298, NC 86046
VEST	NC 80166, proprietate private f.NC
EST	NC 521
SUD - VEST	NC 72301

Terenul are forma neregulată, care se înscrie între dimensiunile maxime de 25,0 x 18,70 metri.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL*

Din punct de vedere **morfologic**, orașul Târgoviște este amplasat pe Câmpia Înaltă a Târgoviștei, subunitate situate în partea de nord a Câmpiei Române.

Din punct de vedere **geo-tectonic**, terenul cercetat aparține părții interne a avant fosei carpatice, unde apar depozite ce aparțin Pleistocenului inferior, Pleistocenului superior și Holocenului.

2.3.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ

Din punct de vedere al macrozonării seismice, perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8₁ pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

2.3.2. DATE GEOLOGICE GENERALE

Din punct de vedere geomorfologic, aglomerarea Târgoviște este situată în nordul Câmpiei Târgoviște, în zona de contact dintre aceasta și subcarpații Ialomiței. Câmpia Târgoviștei s-a format prin îngemnănarea conurilor de dejecție ale Dâmboviței și Ialomiței.

Aceasta a format un sistem de terase alcătuit din 4 nivele, fiecare corespunzând unei etape de evoluție a regiunii în timpul Cuaternarului.

2.3.3. DATE CLIMATICE

Din punct de vedere climatic amplasamentul se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului +9,8 ° C;
- temperatura maximă absolută +39 ,1 ° C;
- temperatura minimă absolută a aerului -25,8 ° C;
- precipitații medii anuale 662 mm;
- adâncimea maximă de îngheț: - 0,90 – 1,00 de la cota terenului natural.

2.3.4. ÎNCADRAREA OBIECTIVULUI ÎN "ZONE DE RISC"

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001 – Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr.

726/2001, pentru terenul situat în Târgoviște riscul poate fi reprezentat de cutremurele de pământ din cauza situării în zona cu intensitate seismică de gradul 8.

Din cauza fundațiilor existente și cu amenajarea în trecut a amplasamentului cu umpluturi – rezultă un risc antropic major.

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a realizat conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normala	3
Vecinatati	Fara risc- Risc moderat	1-3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		10-12

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic **moderat**.

2.3.5. STRATIFICAȚIA PUSĂ ÎN EVIDENȚĂ

Forajul executat în zonă au pus în evidență o stratificație corelabilă după cum urmează:

- F1:
 - 0.0 – 0.4 m – umplutură (argilă prăfoasă+bolovăniș mic+resturi de cărămizi);
 - 0.4 – 1.70 m – argilă prăfoasă, roșcată, plastic vâtoasă, tare, cu pietriș;
 - 1.70 – 6.0 m – pietriș cu nisip argilos roșcat, plastic vârtos umed/ pietriș cu bolovăniș și nisip umed.

2.3.6. NIVELUL APEI SUBTERANE ȘI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6,0 m față de CTN.

2.3.7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6,0 m față de CTN;
- riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat;
- săpăturile pentru funcții vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către cel care a întocmit prezentul studiu sau de către un alt proiectant geotehnician cu experiență.

*conform Studiului Geotehnic aferent documentației

2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcelă se face din strada Matei Basarab – NC 83749.

Caracteristici – strada Matei Basarab:

Drum asfaltat, cu un profil variabil, ce măsoară între limitele de proprietate în dreptul amplasamentului studiat – 10,00 m. Acesta are 2 benzi de circulație, câte o bandă de circulație pe sens, spații verzi și trotuare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are forma neregulată, care se înscrie între dimensiunile maxime de 25,0 x 18,7 metri.

În prezent, pe amplasament există construcții, zona fiind alcătuită din parcele cu locuințe individuale.

Bilanțul existent al suprafețelor pentru zona studiată este:

BILANT SUPRAFETE SITUATIA EXISTENTA - AMPLASAMENT STUDIAT NC 86247				
NC 86247		S(mp)	POT (%)	CUT
	SUPRAFATA AMPLASAMENT STUDIAT, din care:	346		
	- suprafata intravilan LMu - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10 m)	346		
	- suprafata construita existenta	110	31.79	0.32
	- suprafata construita desfrasurata existenta	110		
POT existent - 31.79%, CUT existent - 0.32, Rh existent - Parter				

Amplasamentul studiat este teren intravilan în suprafață totală măsurată de 346,0 mp, aflat în proprietatea PIRNECI MARIN și PIRNECI ELENA - TANTA, conform extrasului de carte funciară pentru NC 86247.

Această suprafață de teren se află în proprietatea PIRNECI MARIN și PIRNECI ELENA - TANTA conform Contractului de Vanzare - Cumparare Nr. 5896 din 07.11.1997

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie, iar construcțiile existente pe amplasament sunt racordate la acestea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural – cadru construit**

În prezent, amplasamentul se află în U.T.R. 12 - zonă reglementată urbanistic prin PUG-ul Municipiului Târgoviște cu funcțiunea dominantă de **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)**.

Terenul se învecinează cu mai multe proprietăți private – terenuri cu locuințe în intravilan.

Parcela propusă pentru realizarea investiției este una rezultată din dezmembrare, având acces din strada Matei Basarab, cu o formă atipică și permițând construirea doar în spatele frontului principal de la strada Matei Basarab.

- Riscuri natural și antropice**

Naturale – în zona studiată nu există riscuri naturale.

Antropice – eventuala poluare sonoră și cu noxe generate de traficul auto de pe Calea Domnească.

- Deteriorarea calității materialelor aferente străzii Matei Basarab.

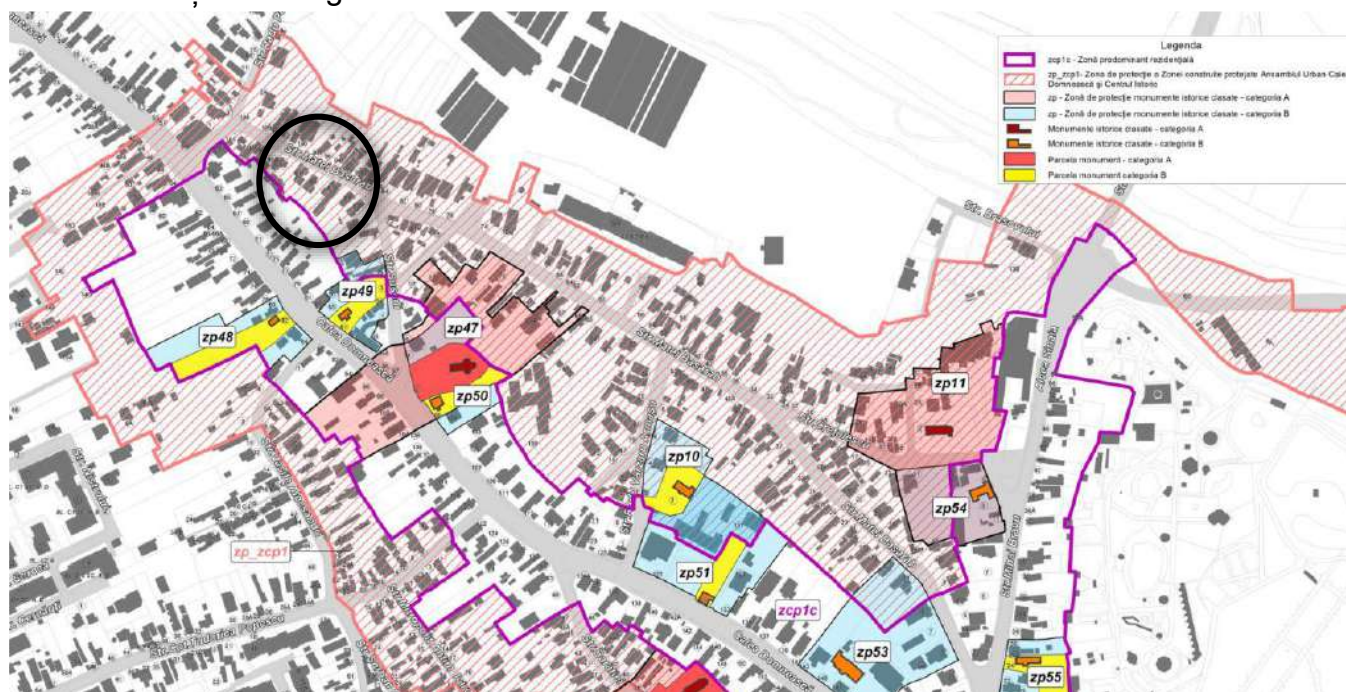
Astfel, amplasamentul se află într-o zonă caracterizată de prezența locuințelor individuale, cu un regim de înălțime de max. P+2 etaje.

2.8. CONCLUZII STUDIU ISTORIC

În Lista monumentelor istorice din 2015, la poziția 517 figurează, cu codul de listă: **DB-II-a-A-17262, Situl urban Calea Domnească**, constituit începând cu secolul al XIV-lea, odată cu fixarea la Târgoviște a reședinței domnești și, ulterior a capitalei Țării Românești.

Amplasamentul se află în zona de protecție a acestui ansamblu urban.

Zona în care se află obiectivul studiat se află în partea de nord a orașului, în cartierul numit Suseni, situat la nord de Curtea Domnească, și care este cel mai vechi cartier – dovedit documentar și arheologic.



Extras din planșa cu zonele construite protejate a Studiului Istoric al PUG ediția 2022

Prima concluzie ce se poate trage din analiza asupra zonei este că parcela studiată se află în cel mai vechi cartier al orașului, într-o zonă cu un istoric foarte bogat, puțin cercetat încă (cu excepția bisericii Sfântul Gheorghe, a cărei cercetare arheologică a rămas, încă, nepublicată).

Funcțiunea principală a porțiunii dintre Calea Domnească și Iazul Morilor a fost și a rămas cea de locuire, singura excepție făcând-o biserica Crețulescu și ansamblul de clădiri aflat la nord, spre Ialomița, în care este acum sediul Arhiepiscopiei Târgoviștei.

Porțiunea de stradă pe care se află parcela studiată a fost croită la sfârșitul secolului al XIX, nefiind încă prezentă pe harta orașului la 1886 (planul Condurățeanu). Ca atare, cele mai vechi construcții din zonă datează de la începutul secolului XX.

Dinamica modificărilor parcelarului și a fondului construit indică o accelerare puternică în ultimii cincizeci de ani.

Ultimii 30 de ani au adus schimbări importante în fondul construit, cca jumătate din locuințe fiind modificate sau demolate pentru a se construi clădiri noi.

Strada Matei Basarab este astăzi o stradă foarte liniștită, cu locuire individuală în imobile cu P, P+1. În fronturile sale se păstrează multe clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală, masate în special în partea sa sudică, spre biserica Crețulescu.

Parcela propusă pentru realizarea investiției este una rezultată din dezmembrare, având acces din strada Matei Basarab, cu o formă atipică și permițând construirea doar în spatele frontului principal de la strada Matei Basarab.

Pe amplasamentul propus pentru construire (se dorește o extindere a corpului existent) există o locuință construită în intervalul 1940-1967, fără valoare arhitecturală și istorică.

Locuința ocupă partea din spate a lotului, având fațada principală orientată către strada Matei Basarab și o retragere de cca 18 m față de aceasta. Pe limita sudică a parcelei și aliniat în frontul străzii se află o construcție anexă – un garaj, cu acces direct din stradă, construit de actualul proprietar, după achiziționarea imobilului, în 1997.

Ca atare, considerăm posibilă remodelarea corpului C1, aflat pe parcela cu nr. Cad. 86247, prin extinderea sa, atât pe orizontală cât și pe verticală, cu condiția ca să se respecte următoarele :

- ☐ Funcțiunea va fi cea de locuire individuală.
- ☐ Orice extindere sau reparație a clădirilor existente în zona construită protejată se va realiza cu aviz al ministerului culturii ;
- ☐ Noul volum nu va depăși înălțimea maximă de 10 m, iar învelitoarea va fi cu patru ape (excepție făcând zonele de cuplare cu clădiri existente sau ridicate exact pe limita de proprietate).
- ☐ Arhitectura locuinței va fi una integrată zonei vechi a orașului, cu acoperișuri în patru ape, fără excentricități volumetrice și cromatice, cu materiale de calitate. Pentru a asigura o oarecare unitate de imagine cu clădirile din jur, învelitoarea va fi din tablă plană gri mat, sau țiglă ceramică, tâmplăria din lemn sau lemn stratificat, cromatica zugrăvelii / tencuielii exterioare pastelată, culori deschise.
- ☐ Împrejmirile la stradă vor fi din lemn sau metalice cu soclu de beton/zidărie(cu h.max. 45 cm) și vor permite pătrunderea privirii prin goluri uniform distribuite în suprafața gardului în procent de min. 20%; sunt interzise împrejmirile din plăci de beton/ zidării pline, tablă sau mase plastice.
- ☐ Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări (cu excepția refacerii unor parcele originale), sau prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe această zonă se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- ☐ Curțile vor păstra caracterul preponderent verde- plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.
- ☐ Cercetarea arheologică a parcelei, pentru descărcarea de sarcină istorică este obligatorie.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria Municipiului Târgoviște, dorește dezvoltarea zonei de locuințe și revitalizarea locuințelor care nu mai respect standardele necesare.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al prezentei documentații, prin câteva RECOMANDĂRI care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior.

Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale.

Conform Studiului Istoric aferent documentației PUZ, din punct de vedere al amplasării pe parcel, singura posibilitate de extindere în plan este în zona intrării principale, dar extinderea nu poate fi decât pe o suprafață restrânsă, pentru a se putea respecta coeficienții maximi. Etajarea casei este posibilă din punct de vedere urbanistic, având în vedere retragerea mare de la stradă și clădirile aflate între casă și stradă.

Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei de locuit prin reabilitarea construcțiilor existente.

Astfel, recomandăm modernizarea rețelelor tehnico-edilitare existente în zonă pe amplasamentul studiat.

De asemenea, recomandăm ca investiția propusă să se realizeze ținând cont de specificațiile din avizul de specialitate al Direcției Județene pentru Cultură pentru o mai bună integrare în specificul existent al zonei prin înușirea elementelor de arhitectură și estetice existente în zonă.

Punctul tare al zonei este constituit de faptul că este o zonă constituită din locuințe existente, unde există toate echipamentele tehnico – edilitare și se află situată în proximitatea mai multor puncta de interes din oraș.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM

În prezent, amplasamentul se află într-o zonă reglementată urbanistic prin PUG-ul Municipiului Târgoviște cu funcțiunea dominantă de funcțională **LMu – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), U.T.R. 12**. Valorile maxime admise ale indicatorilor de densitate a construirii: POT – 35%, CUT – 1,0.

Având în vedere faptul că obiectul lucrării constă în menținerea funcțiunii dominante de locuire și ținând cont de tendința de dezvoltare din vecinătatea amplasamentului, se vor propune următorii indicatori urbanistici – **POT - 40%, CUT – 1,00, Rh max. – St (beci)+P+1+M.**

Prin prezenta documentație urmează să se propună soluții pentru:

- Reabilitarea și supraetajarea construcției existente – C1 cu păstrarea funcțiunii de locuire;
- modul de ocupare al terenului în raport cu destinația propusă;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T.);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

Clădirea care se propune a fi extinsă și etajată este o clădire pe parter, cu plan dreptunghiular, cu intrarea marcată de un ieșind, un volum închis, cu streșina ridicată față de restul clădirii și cu golul ușii având terminație în semicerc. Axul intrării nu se află pe centrul

clădirii, ci mobilează partea vizibilă dinspre stradă, în timp ce partea ascunsă de clădirea mai veche, acum rămasă pe o parcelă dezmembrată, închide fațada cu o arcatură de trei arcade în plincitru, închise cu geam.

Limbajul arhitectural este cel specific antreprenorilor de la începutul secolului XX, ce preiau elemente mai vechi, de la sfârșitul sec. al XIX-lea, dar mai sărace și mai stilizate: cu ancadrame turnate și aplicate și o cornișă cu ovule, turnată și aplicată. Tencuiala este cu praf de ciment, cornișa este zugrăvită ocru, tâmplăria este de lemn la ferestre și metalică la închiderea ușii principale și la galeria din extremitatea dreaptă a fațadei principale, vopsite roșu închis.

Acoperișul este în patru ape cu învelitoare din tablă plană.

Din punct de vedere al amplasării pe parcelă, singura posibilitate de extindere în plan este în zona intrării principale, dar extinderea nu poate fi decât pe o suprafață restrânsă, pentru a se putea respecta coeficienții maximi. Etajarea casei este posibilă din punct de vedere urbanistic, având în vedere retragerea mare de la stradă și clădirile aflate între casă și stradă.

Având în vedere faptul că în zona studiată există construcții de locuit cu un regim de înălțime de P+1, P+1+M, extinderea construcției existente va respecta imaginea de ansamblu a strazii Matei Basarab. De asemenea, finisajele exterioare se vor realiza din materiale naturale și în culori calde astfel încât să nu afecteze cromatica și stilul construcțiilor vecine.

Ridicarea topografică

- nu evidențiază diferențe de nivel, terenul fiind plan;
- în vecinătate nu există construcții care ar putea fi incompatibile cu destinația amplasamentului;
- terenul nu este amplasat în zona de protecție sanitară dar sau în zona de protecție a rețelelor tehnico – edilitare.

În concluzie, se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în reabilitarea și creșterea nivelului de confort pentru locuire.

3.2. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulații si accese

Accesul la parcelă se face din strada Matei Basarab – NC 83749.

Caracteristici – strada Matei Basarab:

Drum asfaltat, cu un profil variabil, ce măsoară între limitele de proprietate în dreptul amplasamentului studiat – 10,00 m. Acesta are 2 benzi de circulație, câte o bandă de circulație pe sens, spații verzi și trotuare.

Conform REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 se vor asigura:

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări autorizate în baza prezentului PUZ și RLU se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun – respectiv, acces rutier și pietonal din propria incintă;
- se vor asigura accese carosabile pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții sau amenajări se vor asigura parcuri în conformitate cu Anexa nr. 5 a HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism și prevederile normativului P132-93.

3.3. EXCHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telefonie, iar construcțiile existente pe amplasament sunt racordate la acestea.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate printr-un sistem de rigole și dirijate către spațiul verde din incintă.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfectă formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Conform planșei de reglementări urbanistice, se propune menținerea construcțiilor existente pe parcelă, excepție făcând construcția C1 unde se propune o extindere și o supraetajare a acesteia.

Conturul edificabilului maxim se va retrage astfel:

- de 0,60 m față de limita de vest;
- aliniere la calcan pe latura estică;
- extinderea construcției pe latura nordică cu 1,0 m , 1,8 m respectiv 3,0 m, și prelungirea edificabilului până la limita aliniamentului cu strada Matei Basarab, conform planșei 04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE – U.T.R. 12, zonă funcțională LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)*

- **Tipuri de subzone funcționale (conform PUG aprobat):** C, LMu1, LMu2, Llu1, ISc, ISt, Ppp, GC, TA, TRS.
- **Funcțiuni complementare admise:** parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă, depozitare produse fără nocivitate, comerț cu amănuntul, exercitarea activităților profesionale liberale (avocatură, proiectare, medicină, etc.), alte servicii;

**Conform Certificat de Urbanism nr. 450/29.04.2024*

Funcțiuni compatibile cu zona de locuire, sunt următoarele:

- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni.

- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, utilități, etc.
- se admit micro – obiective tehnice – edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici, etc.; toate aceste obiective vor deservei exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- construcții pentru comerț și servicii precum spații de expunere, spații comerciale, spații destinate comercializării echipamentelor medicale de recuperare, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, spații de recreere și sport complementare funcțiunii de bază, etc.
- alei de circulație interioară, vegetație de protecție, împrejurirea proprietății, activități de gospodărie comunală – platforme pre colectare deșeurilor și echipamente edilitare, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnice edilitare existente – branșamente, hidranți de incendiu, platforme colectare selective a deșeurilor menajere și a deșeurilor medicale, iluminat exterior, cișmele apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe de căldură, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. – după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- împrejurimi despărțitoare și perimetrale;
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Prin investiția propusă se dorește revitalizarea zonei de locuit din Municipiul Târgoviște și îmbunătățirea aspectului general al orașului.

Investiția propusă se încadrează în - **U.T.R. 12, zonă funcțională LMu1 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,0 m).**

Conform plașei de reglementări, se stabilesc următoarele elemente de bilanț:

BILANT SUPRAFETE SITUATIA PROPUSA - AMPLASAMENT STUDIAT NC 86247			
	S(mp)	POT (%)	CUT
SUPRAFATA AMPLASAMENT STUDIAT, din care:	346		
- suprafata intravilan LMu - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10 m)	346		
- suprafata maxima construita propusa	138.4	40.00	
- suprafata maxima construita desfrusurata propusa	345		1.00
-suprafata spatii verzi	138.4	40.00	
-suprafata alei circulatie interioara	69.2	20.00	
POT max. propus - 40%, CUT max.propus - 1.00, Rh max. - St (beci)+P+1+M			

Conform Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin.(10), pentru zonele construite protejate sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Astfel : - conform PUG și RLU parcela aparține LMu1 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,0 m); valori maxime ale indicatorilor urbanistici POT = 35%, CUT = 1.0

- ⇒ creștere POT => conform Studiului Istoric = 40%
- ⇒ creștere CUT = 1.00

Pe parcelă se va amenaja o platformă de beton/dale betonate înierbate destinată accesului pietonal și spații verzi perimetrale.

De asemenea, sunt asigurate următoarele dotări:

- spații verzi amenajate în incintă – în proporție de min. 40% din suprafața terenului;
- construcția propusă pentru reabilitare este deja bransată la toate utilitățile existente: apă și canalizare, energie electrică și gaze.
- 2 locuri de parcare situate în construcția anexă C2 – garaj, existentă pe parcelă.

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin elaborarea prezentei documentații „CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1” se va asigura revitalizarea zonei de locuire din Municipiul Târgoviște și astfel creșterea calității vieții. Astfel, se va asigura un cadru de dezvoltare a funcțiunilor complementare funcțiunii de bază, și nu în ultimul rând se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan urbanistic zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată prin prezentul P.U.Z.

Dintre aceste consecințe, menționăm:

- creșterea valorii economice a terenurilor, ceea ce va conduce la sporirea veniturilor provenite din taxe și impozite;
- ameliorarea imaginii zonei, cu consecințe favorabile pentru atractivitatea vecinătăților;
- creșterea atractivității zonei prin îmbunătățirea aspectului general al străzii Matei Basarab.

Prin realizarea documentației P.U.Z. se va asigura o dezvoltare coerentă a zonei studiate precum și un instrument de lucru și control al noilor amenajări raportat la necesitatea dezvoltării unitare a zonei. Prin stabilirea modului de conformare și amplasare a amenajărilor propuse se va asigura îmbunătățirea aspectului estetic al zonei.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce presupun realizarea investiției intra în sarcina proprietarului privat, și anume: costurile de întocmire și avizare a PUZ, ridicări topografice, studii geotehnice, obținere Certificat de Urbanism, obținere Autorizație de Construire, realizare rețele și bransamente, realizare drumuri de acces și sistematizarea verticală a terenului, realizare investiții spații servicii.

Coordonat,
urb. Iulia Mărcineanu



Redactat,
urb. Iulia Mărcineanu