

**AVIZAT DE LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Chiru-Cătălin Cristea**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății”,
beneficiar Municipiul Târgoviște**

Consiliul Local Municipal Târgoviște, întrunit în ședință astăzi, _____, având în vedere:

- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 78479/17.06.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 78477/17.06.2024, întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Prevederile art. 47, art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Municipal Targoviste;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e) coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. cc) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății”, beneficiar Municipiul Târgoviște.

Art. 2 Se stabilesc reglementări urbanistice propuse pe următoarele tronsoane de analiză:

Tronsonul 0 – de la Podul Teiș la B-dul Eroilor;

Tronsonul 1 – de la B-dul Eroilor la str. Cpt. Tudorică Popescu;

Tronsonul 2 – de la str. Cpt. Tudorică Popescu la str. Constantin Brâncoveanu;

Tronsonul 3 – de la str. Constantin Brâncoveanu la str. Calea Câmpulung;

Tronsonul 4 – de la str. Calea Câmpulung la str. Cetății;
Tronsonul 5 – de la str. Cetății la str. Col. Dumitru Băltărețu;
Tronsonul 6 – de la Col. Dumitru Băltărețu la str. Lt. Stancu Ion;
Tronsonul 7 – de la str. Lt. Stancu Ion la B-dul Independenței;
Tronsonul 8 – de la B-dul Independenței la str. Avram Iancu;
Tronsonul 9 – de la str. Avram Iancu la str. Crișan.

Art. 3 Se stabilesc funcțiunile dominante, respectiv următorii indicatori urbanistici:

● **LM – zonă rezidențială locuire individuală**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **40%**
- CUT maxim = **0,9 pentru P+1 /1,2 mp pentru P+2**
- Regim de înălțime maxim propus = **P+1** în zona cu grad mare de protecție / **P+2** în zona cu grad mediu de protecție;
- H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 m pentru P+2**
- H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**
- Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **L1- zonă rezidențială pentru locuire colectivă**

Funcțiune dominantă: locuire colectivă

Indicatorii maxim propuși : se mențin indicatorii din PUG în vigoare.

● **IS – zona instituțiilor publice și servicii de interes general, cu următoarele subzone:**

-POT maxim = în ISa, ISc, ISps = **60%**
în ISi = **25%, 50%** învățământ superior
în ISs = **40%, 50%** policlinici
în IScu = conform cerințe cult

-CUT maxim = în ISa = **4,0**
în ISc, ISps = **2,5**
în ISi = **2,0, 2,5** învățământ superior
în ISs = **2,0, 2,5** policlinici
în IScu = conform cerințe cult

Regim de înălțime maxim propus :

în ISa, ISs înălțimea maximă existentă în zona de inserție
în ISi = P+1 grădinițe, P+2 școli primare, P+4 liceu, P+6 superior,
Hmax = 22 m
în ISc/ps = 15 m

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural

● **M1 – zona mixtă IS/LM – locuire unifamilială sau colectivă mică, instituții și servicii compatibile cu locuirea.**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală, servicii compatibile cu locuire și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **40%**
- CUT maxim = **0,9** pentru P+1 / 1,2 mp pentru P+2
- Regim de înălțime MAXIM PROPUS = P+1 în zona cu grad mare de protecție / P+2 în zona cu grad mediu de protecție
- H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 pentru P+2**
- H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**

Pentru alte funcțiuni decât locuire se admite realizarea unui etaj suplimentar cu înălțimea de maxim 3,0 m față de prevederile de la literele a), b), c).

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

●M2 – zonă mixtă IS/LI – locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea.

Funcțiunea dominantă: locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **50%**
- CUT maxim = **3,5 mp** ADC/mp teren.
- Regim de înălțime maxim propus = se menține regimul de înălțime pentru imobilele de locuințe colective existente

Construcțiile noi vor avea:

- În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 2 și Tronsonul 6:
 - RH maxim = P+10 / Înălțimea maximă = 38,0m.
- În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 1, Tronsonul 5 și Tronsonul 9, :
 - RH maxim = P+5 / Înălțimea maximă = 22,0m.
- În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 7 și Tronsonul 8:
 - RH maxim = P+7 / Înălțimea maximă = 30,0m.

În toate zonele M2 se admite depășirea regimului de înălțime maxim admis cu maxim 2 niveluri pentru realizarea unor accente verticale. Soluțiile de depășire a regimului de înălțime maxim admis se vor fundamenta prin studii de inserție urbană cu ilustrări volumetrice relevante.

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **M3 - Zona mixta Pv/IS - servicii/comert/agrement amplasate pe zone ale fortificatiei medievale distruse, incluse in sit arheologic - unde se impun măsuri de semnalizare in sit a existenței vestigiilor istorice conform studiu arheologic.**

Funcțiune dominantă: agrement și loisir. Indicatori maximi propuși: se vor reglementa prin PUZ.

● **M4 - Zona mixta Pp/Ccr - zone verzi cu rol ecologic, ambiental si de agrement / parcuri publice/circulatii.**

Funcțiune dominantă: parcuri publice.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **15%**
- CUT maxim = **0,2** mp ADC/mp teren
- Regim de înălțime maxim propus = P
- H maxim propus la cornișă = 6,0 m
- H maxim propus la coamă = 7,5 m
- Suprafață spațiu verde = minim 20%

● **P - Zona verde, parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție cu următoarele subzone:**

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Ppp – perdele de protecție

Pv – zonă de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Pentru Pp și Ppp se mențin reglementările din PUG.

Pentru Pv – subzone de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Funcțiune dominantă: agrement și loisir.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 1%
- CUT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 0,2 ADC/mp teren

Regim de înălțime maxim propus = P

- H maxim la cornișă = 5,0 m
- H maxim la coamă = 6,5 m

Suprafață spațiu verde în subzone:

a) În subzona **Pp**:

- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**spații verzi**”, suprafata de spatiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**
- pentru terenurile cu categorie de folosinta ”**curti construcții**”, suprafata de spatiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **20%**
- pentru terenurile cu categorie de folosinta ”**drum/alei/circulatii, parcuri**”, nu este obligatoriu sa se amenajeze spatii verzi

b) În subzona **Ppp**, suprafata de spatiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**

c) În subzona **Pv**, suprafața de spațiu verde amenajat va fi de minim **50%**, restul suprafeței de teren poate fi ocupată de alte amenajări admise prin prezenta documentație PUZ

●Ccr – zona circulației rutiere/pietonale - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru drumurile publice

Subzona funcțională Ccr se regăsește în:

- zona sitului arheologic și are grad maxim de protecție (I_Ccr)
- zona de protecție cu grad mediu de protecție (III_Ccr)

În subzona Ccr orice tip lucrare care implică săpături se va face cu supraveghere arheologică

●Ccf – zona cale ferată - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru zona căilor ferate.

Art. 4 Planul Urbanistic Zonal are valabilitate de 10 ani, iar prezenta hotărâre intră în vigoare în termen de 5 zile de la data comunicării către Instituția Prefectului-Județul Dâmbovița.

Art. 5 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția Urbanism și pentru comunicare, Secretarul General al Municipiului Târgoviște.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE,
jr. Daniel-Cristian Stan**

Red. D.I.

Compartimentul de resort căruia i-a fost transmis prezentul proiect		Termen limită depunere raport de specialitate
		12 iulie 2024
Arhitect Șef	X	
Comisia de specialitate căreia i-a fost transmis prezentul proiect		
Comisia nr. 1		
Comisia nr. 2	X	
Comisia nr. 3		
Comisia nr. 4		
Comisia nr. 5		

REFERAT DE APROBARE
privind PUZ studiat pentru
“AMENAJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAGISTICĂ A ȘANȚULUI
ȘI VALULUI CETĂȚII”
Beneficiar: MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște. Documentația de urbanism preia prevederile P.U.G. Municipiului Târgoviște în vigoare și are în vedere reglementarea terenului aferent fortificațiilor medievale identificate și precizate atât prin studiul istoric cât și prin studiul arheologic aferente, precum și a zonei de protecție stabilite prin P.U.G.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, coroborat cu prevederile PUG în vigoare, pentru zonele funcționale în care sunt situate Șanțul și Valul Cetății este reglementată obligativitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ prin care să se rezolve disfuncțiunile acumulate inclusiv în spațiile urbane învecinate.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de aproximativ 123 ha, se desfășoară pe o lungime de cca 5,5 km pe axul Fortificației medievale- Valul și Șanțul Cetății pe direcția N/V- S/E traversând practic tot orașul de la Podul Eroilor de peste râul Ialomița, în arc până la Tribunalul Nou/Iazul Morilor.

Documentația PUZ prezintă analiza situației existente precum și reglementările urbanistice propuse pe tronsoane de analiză de la N-V la S-E astfel:

- Tronsonul 0 – de la Podul Teiș la B-dul Eroilor;**
- Tronsonul 1 – de la B-dul Eroilor la str. Cpt. Tudorică Popescu;**
- Tronsonul 2 – de la str. Cpt. Tudorică Popescu la str. Constantin Brâncoveanu;**
- Tronsonul 3 – de la str. Constantin Brâncoveanu la str. Calea Câmpulung;**
- Tronsonul 4 – de la str. Calea Câmpulung la str. Cetății;**
- Tronsonul 5 – de la str. Cetății la str. Col. Dumitru Băltărețu;**
- Tronsonul 6 – de la Col. Dumitru Băltărețu la str. Lt. Stancu Ion;**
- Tronsonul 7 – de la str. Lt. Stancu Ion la B-dul Independenței;**
- Tronsonul 8 – de la B-dul Independenței la str. Avram Iancu;**
- Tronsonul 9 – de la str. Avram Iancu la str. Crișan.**

La nivel conceptual, fortificația medievală se dorește a se transforma într-un traseu turistic și de agrement destinat comunității locale dar și potențialilor vizitatori/turiști. Traseul turistic va fi unul inelar legând parcursul fortificației medievale cu parcursul ce va fi amenajat pe toată

lungimea cursului de apă Iazul Morilor. Traseul turistic ce va fi amenajat peisagistic va putea fi parcurs pietonal și cu bicicleta, existând posibilitatea de a intra în zona fortificației medievale din toate zonele străzilor radiale existente care “taie” fortificația.

La zonele de intersecție cu principalele drumuri istorice, în special acolo unde au existat fostele porți ale Fortificației, continuitatea parcursului traseului turistic se va realiza pe estacade de supra-traversare, marcând simbolic vechile porți, dând sentimentul “ intrării/ieșirii din Cetate”.

În zonele unde fortificația medievală a fost distrusă, traseul turistic va fi amenajat ca și parcurs de legătură prin intermediul aleilor pietonale și cicliste amenajate pe poziția fortificației medievale reperate pe baza documentelor istorice și cercetărilor arheologice. Pe tot traseul turistic se vor semnaliza cu panouri informative – prezența componentelor fortificației medievale (existente sau distruse) – bastioane, porți de intrare, val și șanț.

Pe zona fortificației medievale, parcursul turistic va fi amenajat cu mici zone de relaxare, mobilier urban, sistem de iluminat, spații plantate – crescând astfel interesul locuitorilor de a utiliza acest spațiu în mod frecvent. În relație cu traseul fortificației medievale – pe tot parcursul acestuia, spațiile publice și cele private vor întoarce fața spre aceasta, transformând actualele funduri de lot în grădini de fațadă.

Obiectivul major al acestui proiect este cel de a regenera, proteja și valorifica – fortificația medievală a orașului Târgoviște – în prezent tratat de locuitori ca spațiu rezidual și nesigur, pe de o parte din cauza lipsei unor amenajări minimale care să asigure siguranța în zona acestuia, pe de altă parte și din cauza conștientizării valorii istorice a zonei.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, documentația de urbanism și amenajarea teritoriului PUZ propune pe baza studiului istoric și arheologic elaborate anterior micșorarea/mărirea zonei de protecție a Șanțului și Valului Cetății și gruparea în 3 zone cu grad diferit de protecție a acestuia, astfel:

- 1. Zonă cu grad de protecție MAXIM-** zona aferentă sitului arheologic delimitat;
- 2. Zonă cu grad MARE de protecție** – imobile construibile situate în zona de protecție a sitului arheologic aflate în imediata vecinătate a sitului arheologic sau în relație directă de vizibilitate cu acesta;
- 3. Zonă cu grad MEDIU de protecție** – imobile situate în zona de protecție a sitului arheologic aferente străzilor și amenajărilor publice sau imobile construibile situate în afara sitului arheologic și după zona cu grad MARE de protecție.

Din punct de vedere al zonificării funcționale documentația de urbanism propune următoarele zone funcționale:

● **LM – zonă rezidențială locuire individuală**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **40%**
- CUT maxim = **0,9 pentru P+1 /1,2 mp pentru P+2**
- Regim de înălțime maxim propus = **P+1** în zona cu grad mare de protecție / **P+2** în zona cu grad mediu de protecție;

- H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 m pentru P+2**
- H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**
- Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **Ll- zonă rezidențială pentru locuire colectivă**

Funcțiune dominantă: locuire colectivă

Indicatorii maxim propuși : se mențin indicatorii din PUG în vigoare.

● **IS – zona instituțiilor publice și servicii de interes general, cu următoarele subzone:**

- POT maxim = în ISa, ISc, ISps = **60%**
 în ISi = **25%, 50%** învățământ superior
 în ISs = **40%, 50%** policlinici
 în IScu = conform cerințe cult
- CUT maxim = în ISa = **4,0**
 în ISc, ISps = **2,5**
 în ISi = **2,0, 2,5** învățământ superior
 în ISs = **2,0, 2,5** policlinici
 în IScu = conform cerințe cult

Regim de înălțime maxim propus :

- în ISa, ISs înălțimea maximă existentă în zona de inserție
- în ISi = P+1 grădinițe, P+2 școli primare, P+4 liceu, P+6 superior, Hmax = 22
 m
- în ISc/ps = 15 m

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural

● **M1 – zona mixtă IS/LM – locuire unifamilială sau colectivă mică, instituții și servicii compatibile cu locuirea.**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală, servicii compatibile cu locuire și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim= **40%**
- CUT maxim = **0,9** pentru P+1 /1,2 mp pentru P+2
- Regim de înălțime MAXIM PROPUS = P+1 în zona cu grad mare de protecție / P+2 în zona cu grad mediu de protecție
- H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 pentru P+2**
- H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**
 Pentru alte funcțiuni decât locuire se admite realizarea unui etaj suplimentar cu înălțimea de maxim 3,0 m față de prevederile de la literele a), b), c).
 Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **M2 – zonă mixtă IS/LI – locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea.**

Funcțiunea dominantă: locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **50%**
- CUT maxim = **3,5 mp** ADC/mp teren.
- Regim de înălțime maxim propus = se menține regimul de înălțime pentru imobilele de locuințe colective existente

Construcțiile noi vor avea:

- d) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 2 și Tronsonul 6:
 - RH maxim = P+10 / Înălțimea maximă = 38,0m.
- e) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 1, Tronsonul 5 și Tronsonul 9, :
 - RH maxim = P+5 / Înălțimea maximă = 22,0m.
- f) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 7 și Tronsonul 8:
 - RH maxim = P+7 / Înălțimea maximă = 30,0m.

În toate zonele M2 se admite depășirea regimului de înălțime maxim admis cu maxim 2 niveluri pentru realizarea unor accente verticale. Soluțiile de depășire a regimului de înălțime maxim admis se va fundamenta prin studii de inserție urbană cu ilustrări volumetrice relevante.

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● M3 - Zona mixta Pv/IS - servicii/comert/agrement amplasate pe zone ale fortificatiei medievale distruse, incluse in sit arheologic - unde se impun măsuri de semnalizare in situ a existenței vestigiilor istorice conform studiu arheologic.

Funcțiune dominantă: agrement și loisir. Indicatori maximi propuși: se vor reglementa prin PUZ.

● M4 - Zona mixta Pp/Ccr - zone verzi cu rol ecologic, ambiental si de agrement / parcuri publice/circulatii.

Funcțiune dominantă: parcuri publice.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **15%**
 - CUT maxim = **0,2 mp** ADC/mp teren
 - Regim de înălțime maxim propus = P
 - H maxim propus la cornișă = 6,0 m
 - H maxim propus la coamă = 7,5 m
 - Suprafață spațiu verde = minim 20%
- P - Zona verde , parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție cu următoarele subzone:

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Ppp – perdele de protecție

Pv – zonă de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Pentru Pp și Ppp se mențin reglementările din PUG.

Pentru Pv – subzone de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Funcțiune dominantă: agrement și loisir.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 1%
- CUT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 0,2 ADC/mp teren

Regim de înălțime maxim propus = P

- H maxim la cornisă = 5,0 m
- H maxim la la coamă = 6,5 m

Suprafață spațiu verde în subzone:

a) În subzona **Pp**:

- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**spații verzi**”, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**
- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**curți construcții**”, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **20%**
- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**drum/alei/circulații, parcări**”, nu este obligatoriu să se amenajeze spații verzi

b) În subzona **Ppp**, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**

c) În subzona **Pv**, suprafața de spațiu verde amenajat va fi de minim **50%**, restul suprafeței de teren poate fi ocupată de alte amenajări admise prin prezenta documentație PUZ

● Ccr – zona circulației rutiere/pietonale - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru drumurile publice

Subzona funcțională Ccr se regăsește în:

- zona sitului arheologic și are grad maxim de protecție (I_Ccr)
- zona de protecție cu grad mediu de protecție (III_Ccr)

În subzona Ccr orice tip lucrare care implică săpături se va face cu supraveghere arheologică

● Ccf – zona cale ferată - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru zona căilor ferate.

Documentația de urbanism și amenajarea teritoriului este în faza de parcurgere a procedurii de informare și consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 și prevederilor „Regulamentul local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015. Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului a obținut avizele necesare conform legislației în vigoare.

Prezenta documentație PUZ se supune analizării și aprobării în ședința Comisiei 2 – Urbanism a Consiliului Local la sfârșitul perioadei de transparență decizională.

Termen de valabilitate PUZ: 10 ani de la data aprobării.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 56 alin. 4) valabilitatea se extinde de drept pentru toate investițiile care au început în perioada de valabilitate până la finalizarea acestora conform lit. a), b) și c).

Ca urmare a cererii adresată de **Municipiul Târgoviște** înregistrată la Primăria Municipiului Târgoviște cu nr. 56/11030 din 19.01.2024 se propune emiterea unei hotărâri de aprobare a Planului Urbanistic Zonal pentru “**AMENAJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAGISTICĂ A ȘANȚULUI ȘI VALULUI CETĂȚII**”

Arhitect Șef,
Alexandrina-Maria SOARE
Aprobat,

Întocmit
Cons. Alina Sima

RAPORT
privind PUZ studiat pentru
“ AMENAJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAGISTICĂ A ȘANȚULUI ȘI
VALULUI CETĂȚII”
Beneficiar: MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

Terenul care face obiectul documentației de urbanism PUZ este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște.

Documentația de urbanism preia prevederile P.U.G. Municipiului Târgoviște în vigoare și are în vedere reglementarea terenului aferent fortificațiilor medievale identificate și precizate atât prin studiul istoric cât și prin studiul arheologic aferente, precum și a zonei de protecție stabilite prin P.U.G.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, coroborat cu prevederile PUG în vigoare, pentru zonele funcționale în care sunt situate Șanțul și Valul Cetății este reglementată obligativitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ prin care să se rezolve disfuncțiunile acumulate inclusiv în spațiile urbane învecinate.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de aproximativ 123 ha, se desfășoară pe o lungime de cca 5,5 km pe axul Fortificației medievale- Valul și Șanțul Cetății pe direcția N/V- S/E traversând practic tot orașul de la Podul Eroilor de peste râul Ialomița, în arc până la Tribunalul Nou/Iazul Morilor.

Documentația PUZ prezintă analiza situației existente precum și reglementările urbanistice propuse pe tronsoane de analiză de la N-V la S-E astfel:

- Tronsonul 0 – de la Podul Teiș la B-dul Eroilor;**
- Tronsonul 1 – de la B-dul Eroilor la str. Cpt. Tudorică Popescu;**
- Tronsonul 2 – de la str. Cpt. Tudorică Popescu la str. Constantin Brâncoveanu;**
- Tronsonul 3 – de la str. Constantin Brâncoveanu la str. Calea Câmpulung;**
- Tronsonul 4 – de la str. Calea Câmpulung la str. Cetății;**
- Tronsonul 5 – de la str. Cetății la str. Col. Dumitru Băltărețu;**
- Tronsonul 6 – de la Col. Dumitru Băltărețu la str. Lt. Stancu Ion;**
- Tronsonul 7 – de la str. Lt. Stancu Ion la B-dul Independenței;**
- Tronsonul 8 – de la B-dul Independenței la str. Avram Iancu;**
- Tronsonul 9 – de la str. Avram Iancu la str. Crișan.**

La nivel conceptual, fortificația medievală se dorește a se transforma într-un traseu turistic și de agrement destinat comunității locale dar și potențialilor vizitatori/turiști. Traseul turistic va fi unul inelar legând parcursul fortificației medievale cu parcursul ce va fi amenajat pe toată lungimea cursului de apă Iazul Morilor. Traseul turistic ce va fi amenajat peisagistic va putea fi parcurs pietonal și cu bicicleta, existând posibilitatea de a intra în zona fortificației medievale din toate zonele străzilor radiale existente care “ taie” fortificația.

La zonele de intersecție cu principalele drumuri istorice, în special acolo unde au existat fostele porți ale Fortificației, continuitatea parcurului traseului turistic se va realiza pe estacade de supra-traversare, marcând simbolic vechile porți, dând sentimentul “ intrării/ieșirii din Cetate”.

În zonele unde fortificația medievală a fost distrusă, traseul turistic va fi amenajat ca și parcurs de legătură prin intermediul aleilor pietonale și ciclisme amenajate pe poziția fortificației medievale reperate pe baza documentelor istorice și cercetărilor arheologice. Pe tot traseul turistic se vor semnaliza cu panouri informative – prezența componentelor fortificației medievale (existente sau distruse) – bastioane, porți de intrare, val și șanț.

Pe zona fortificației medievale, parcurul turistic va fi amenajat cu mici zone de relaxare, mobilier urban, sistem de iluminat, spații plantate – crescând astfel interesul locuitorilor de a utiliza acest spațiu în mod frecvent. În relație cu traseul fortificației medievale – pe tot parcursul acestuia, spațiile publice și cele private vor întoarce fața spre aceasta, transformând actualele funduri de lot în grădini de față.

Obiectivul major al acestui proiect este cel de a regenera, proteja și valorifica – fortificația medievală a orașului Târgoviște – în prezent tratat de locuitori ca spațiu rezidual și nesigur, pe de o parte din cauza lipsei unor amenajări minimale care să asigure siguranța în zona acestuia, pe de altă parte și din cauza conștientizării valorii istorice a zonei.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, documentația de urbanism și amenajarea teritoriului PUZ propune pe baza studiului istoric și arheologic elaborate anterior micșorarea/mărirea zonei de protecție a Șanțului și Valului Cetății și gruparea în 3 zone cu grad diferit de protecție a acestuia, astfel:

- 4. Zonă cu grad de protecție MAXIM-** zona aferentă sitului arheologic delimitat;
- 5. Zonă cu grad MARE de protecție** – imobile construibile situate în zona de protecție a sitului arheologic aflate în imediata vecinătate a sitului arheologic sau în relație directă de vizibilitate cu acesta;
- 6. Zonă cu grad MEDIU de protecție** – imobile situate în zona de protecție a sitului arheologic aferente străzilor și amenajărilor publice sau imobile construibile situate în afara sitului arheologic și după zona cu grad MARE de protecție.

Din punct de vedere al zonificării funcționale documentația de urbanism propune următoarele zone funcționale:

● **LM – zonă rezidențială locuire individuală**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **40%**
- CUT maxim = **0,9 pentru P+1 /1,2 mp pentru P+2**
- Regim de înălțime maxim propus = **P+1** în zona cu grad mare de protecție / **P+2** în zona cu grad mediu de protecție;
- H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 m pentru P+2**
- H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**
- Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **L1- zonă rezidențială pentru locuire colectivă**

Funcțiune dominantă: locuire colectivă

Indicatorii maxim propuși : se mențin indicatorii din PUG în vigoare.

● **IS – zona instituțiilor publice și servicii de interes general, cu următoarele subzone:**

-POT maxim = în ISa, ISc, ISps = **60%**
în ISi = **25%, 50%** învățământ superior
în ISs = **40%, 50%** policlinici
în IScu = conform cerințe cult

-CUT maxim = în ISa = **4,0**
în ISc, ISps = **2,5**
în ISi = **2,0, 2,5** învățământ superior
în ISs = **2,0, 2,5** policlinici
în IScu = conform cerințe cult

Regim de înălțime maxim propus :

în ISa, ISs înălțimea maximă existentă în zona de inserție
în ISi = P+1 grădinițe, P+2 școli primare, P+4 liceu, P+6 superior, Hmax = 22
m
în ISc/ps = 15 m

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural

● **M1 – zona mixtă IS/LM – locuire unifamilială sau colectivă mică, instituții și servicii compatibile cu locuirea.**

Funcțiunea dominantă: locuire individuală, servicii compatibile cu locuire și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim= **40%**
 - CUT maxim = **0,9** pentru P+1 /1,2 mp pentru P+2
 - Regim de înălțime MAXIM PROPUS = P+1 în zona cu grad mare de protecție / P+2 în zona cu grad mediu de protecție
 - H maxim propus la cornișă = **7,0 m pentru P+1, 10,00 pentru P+2**
 - H maxim propus la coamă = **10,5 m pentru P+1, 14,5 m pentru P+2**
- Pentru alte funcțiuni decât locuire se admite realizarea unui etaj suplimentar cu înălțimea de maxim 3,0 m față de prevederile de la literele a), b), c).

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● **M2 – zonă mixtă IS/L1 – locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea.**

Funcțiunea dominantă: locuire colectivă, instituții și servicii compatibile cu locuirea și care pun în valoare fortificația medievală (puncte de informare, comerț specializat, alimentație publică, activități turistice, etc.).

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **50%**
- CUT maxim = **3,5 mp** ADC/mp teren.
- Regim de înălțime maxim propus = se menține regimul de înălțime pentru imobilele de locuințe colective existente

Construcțiile noi vor avea:

- g) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 2 și Tronsonul 6:
 - RH maxim = P+10 / Înălțimea maximă = 38,0m.
- h) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 1, Tronsonul 5 și Tronsonul 9, :
 - RH maxim = P+5 / Înălțimea maximă = 22,0m.
- i) În subzona M2 adiacentă sitului arheologic din Tronsonul 7 și Tronsonul 8:
 - RH maxim = P+7 / Înălțimea maximă = 30,0m.

În toate zonele M2 se admite depășirea regimului de înălțime maxim admis cu maxim 2 niveluri pentru realizarea unor accente verticale. Soluțiile de depășire a regimului de înălțime maxim admis se va fundamenta prin studii de inserție urbană cu ilustrări volumetrice relevante.

Suprafață spațiu verde minim **30%** pe teren natural.

● M3 - Zona mixta Pv/IS - servicii/comert/agreement amplasate pe zone ale fortificatiei medievale distruse, incluse in sit arheologic - unde se impun măsuri de semnalizare in situ a existenței vestigiilor istorice conform studiu arheologic.

Funcțiune dominantă: agreement și loisir. Indicatori maximi propuși: se vor reglementa prin PUZ.

● M4 - Zona mixta Pp/Ccr - zone verzi cu rol ecologic, ambiental si de agreement / parcare publice/circulatii.

Funcțiune dominantă: parcuri publice.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim = **15%**
 - CUT maxim = **0,2** mp ADC/mp teren
 - Regim de înălțime maxim propus = P
 - H maxim propus la cornișă = 6,0 m
 - H maxim propus la coamă = 7,5 m
 - Suprafață spațiu verde = minim 20%
- P - Zona verde , parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție cu următoarele subzone:

Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Ppp – perdele de protecție

Pv – zonă de recreere și agreement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Pentru Pp și Ppp se mențin reglementările din PUG.

Pentru Pv – subzone de recreere și agreement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște.

Funcțiune dominantă: agreement și loisir.

Indicatori maxim propuși:

- POT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 1%
- CUT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 0,2 ADC/mp teren

Regim de înălțime maxim propus = P

- H maxim la cornișă = 5,0 m
- H maxim la coamă = 6,5 m

Suprafață spațiu verde în subzone:

a) În subzona **Pp**:

- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**spații verzi**”, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**
- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**curți construcții**”, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **20%**
- pentru terenurile cu categorie de folosință ”**drum/alei/circulații, parcuri**”, nu este obligatoriu să se amenajeze spații verzi

b) În subzona **Ppp**, suprafața de spațiu verde amenajat pe teren natural va fi de minim **90%**

c) În subzona **Pv**, suprafața de spațiu verde amenajat va fi de minim **50%**, restul suprafeței de teren poate fi ocupată de alte amenajări admise prin prezenta documentație PUZ

● Ccr – zona circulații rutiere/pietonale - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru drumurile publice

Subzona funcțională Ccr se regăsește în:

- zona sitului arheologic și are grad maxim de protecție (I_Ccr)
- zona de protecție cu grad mediu de protecție (III_Ccr)

În subzona Ccr orice tip lucrare care implică săpături se va face cu supraveghere arheologică

● Ccf – zona cale ferată - conform prevederilor PUZ și legislației în vigoare pentru zona căilor ferate.

Documentația de urbanism și amenajarea teritoriului este în faza de parcurgere a procedurii de informare și consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 și prevederilor „Regulamentul local de implicare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015. Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului a obținut avizele necesare conform legislației în vigoare.

Prezenta documentație PUZ se supune analizării și aprobării în ședința Comisiei 2 – Urbanism a Consiliului Local la sfârșitul perioadei de transparență decizională.

Termen de valabilitate PUZ: 10 ani de la data aprobării.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 56 alin. 4) valabilitatea se extinde de drept pentru toate investițiile care au început în perioada de valabilitate până la finalizarea acestora conform lit. a), b) și c).

Arhitect Șef,

*Atribuție exercitată prin delegare potrivit Dispoziției nr. 2942 din 10.11.2020 a Primarului Municipiului