

MEMORIU GENERAL

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	2
1.1. Date de recunoaștere a documentației	2
1.2. Obiectul P.U.Z.....	2
1.3. Solicitări ale temei program	3
1.4. Surse documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
2.1. Evoluția zonei.....	4
2.2. Încadrare în localitate	4
2.3. Elemente ale cadrului natural	4
2.4. Circulația	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echiparea edilitară.....	9
2.7. Probleme de mediu.....	9
2.8. Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	10
3.2. Prevederi ale P.U.G.....	11
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	11
3.4. Modernizarea circulației.....	11
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	11
3.5.1. Bilanț teritorial.....	12
3.5.2. Categoriile de intervenție.....	12
3.5.3. Indci urbanistici	12
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.6.1. Alimentarea cu energie electrică	13
3.6.2. Alimentarea cu apă	13
3.6.3. Canalizarea menajeră și pluvială	13
3.6.4. Alimentarea cu gaze	13
3.6.5. Sistemul de telefonie , sistemul de recepție tv, internet	13
3.6.6. Gestionarea deșeurilor	13
3.7. Protecția mediului	14
3.8. Obiective de utilitate publică.....	14
3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.....	14
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	14

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL - “REABILITARE, CONSOLIDARE ȘI EXTINDERE LOCUINȚĂ S + P + M, CONSTRUIRE GARAJ, CHIOȘC ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” – Municipiul Târgoviște, strada Matei Basarab, nr. 18, județul Dâmbovița

Beneficiar:

PUICĂ BOGDAN și PUICĂ-ABRAMESCU CRISTINA, cu domiciliul în Municipiul Târgoviște, strada **Dinu Lipati**, nr. **6**, bl. **36**, sc. **B**, et. **3**, ap. **36**;

Amplasament:

Județul **Dâmbovița**, municipiul **Târgoviște**, strada **Matei Basarab**, nr. **18**, nr. cad. **86155**.

Proiectant:

DATA MAP S.R.L., cu sediul în municipiul Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A

Data elaborării: **ianuarie 2021**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din una sau mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);

- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice – permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate – Legea nr. 5/2000, Legea 422/2001, O.U.G. nr. 57/2007 (actualizată 2014) și alte asemenea;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1.3. Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică pe amplasamentul descris anterior, pentru reabilitarea, consolidarea și extinderea locuinței existente, precum și edificarea a două noi construcții cu destinația de garaj și chioșc.

Prin Certificatul de urbanism nr. 83/27.01.2021 a fost condiționată autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general, și pe cale de consecință **studiu de oportunitate**.

Zona studiată este reprezentată de un teren curți construcții, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **546 mp**, identificată cu nr. Cadastral 86155 situat în Municipiul Târgoviște, conform contract de vânzare nr. 2104/18.11.2020 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 3201/18.01.2021.

VECINĂTĂȚILE AMPLASAMENTULUI :

Terenul se învecinează după cum urmează :

- Nord - Nr. Cad. 1806 (Cioalcă Ion) - hotar pe distanță de 20.28⁵ m ;
- Est - Nr. Cad. 3997 (Albei Gabriela Georgiana) - hotar pe distanță de 21.84⁵ m ;
- Nr. Cad. 79058 (Arhiepiscopia Târgoviștei) - hotar pe distanță de 14.03⁵ m
- Sud - Chirițescu Ana - hotar pe distanță de 21.99⁵ m ;
- Vest - Nr. Cad. 83749 (str. Matei Basarab) - hotar pe distanță de 22.72⁵ m.

ACCESE :

Accesul pe parcelă se realizează din strada Matei Basarab, amplasată în partea de vest a terenului.

1.4. Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Târgoviște în UTR 12, zona LMu – zonă rezidențială cu locuințe P, P + 1, P + 2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip urban, iar prin PUZ nu se propune un nou UTR.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale, și toate rețelele edilitare.

Utilitatea publică a investiției

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul Municipiului Târgoviște, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă pentru realizarea investiției.

Punct de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local.

2.2. Încadrare în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN TERITOIU” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropoc existent.

Parcela studiată este situată în partea de nord-vest a Municipiului Târgoviște, cu acces facil la drumul național DN 71 (strada Mihai Bravu) aflat la est de teren, la o distanță de 170 m. De asemenea, distanța de la teren la zona centrală a orașului este de doar 1 km spre sud.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate și în planșele aferente PUZ.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Ambientul geomorfologic

Din punct de vedere geomorfologic aglomerarea Târgoviște este situată în nordul Câmpiei Târgoviștei, în zona de contact dintre aceasta și Subcarpații Ialomiței (fig.3).

Câmpia Târgoviștei s-a format ca urmare a acțiunii de eroziune, transport și sedimentare a celor două artere hidrografice principale, Ialomița la est și Dâmbovița la vest. Aceasta are forma unui con aluvial extins evoluând prin depunerea unor câmpii aluviale piemontane în mai multe etape, ce corespund intervalelor interglaciare din Cuaternar. Din acestea au rezultat cele 4 nivele de terase aluviale. Câmpia piemontană a Târgoviștei face parte din șirul de câmpii piemontane de pe rama nordică a Câmpiei Române.

Versanții înconjurători Câmpiei piemontane a Târgoviștei sunt de natură diferită, datorita evoluției diferențiate a părții estice în raport cu cea vestică.

Paleorelieful cutat Pliocen coboară în trepte de la E la V, după cele două fracturi majore, falia Ialomiței și falia Dâmboviței. Sistemul de terase vechi (terasa înaltă – qp₁ și terasa superioară - qp₃²) Pleistocen inferioare și superioare din versantul estic se sprijină direct pe depozitele Pliocenului, acestea din urmă fiind secționate adânc de eroziunea Ialomiței. Terasa înaltă (qp₁) se situează la nivelul Dealului Mănăstirea Dealu-Aninoasa, iar terasa superioară (qp₃²) o bordează spre vest la cca. 30- 40 m mai jos. De unde și caracterul suspendat al acestor terase de pe stânga Ialomiței.

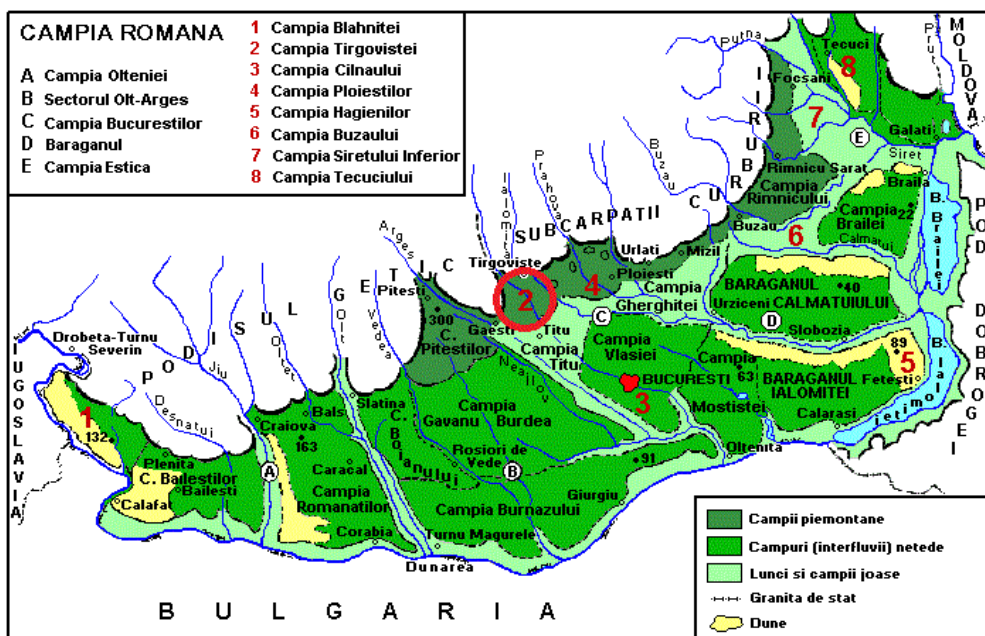


Fig. 3

Versantul vestic este alcătuit din depozitele Pleistocenului inferior ce alcătuiesc Piemontul de Căndești, subunitate a Piemontului Getic, care au ramas în relief ca urmare a mișcărilor tectonice valahe și constituie terasa înaltă din acest sector. Terasa superioară (qp₃²) se situează mai jos cu 30-40 m și se dezvoltă ca o fâșie continuă spre est. Interfluviul Ialomița-Dâmbovița este umplut cu aluviunile terasei inferioare, formată spre finele Pleistocenului superior (qp₃³).

În această conjunctură, la nivelul Pleistocenului superior s-au format două nivele de terasă, cel de altitudine mai joasă, respectiv terasa inferioară, fiind echivalentă Câmpiei piemontane a Târgoviștei. Aceasta s-a format prin îngemănarea conurilor aluvionare ale Ialomiței și Dâmboviței ce însumează grosimi de 35-40 m, al căror profil bazal este de eroziune. Structura depozitelor este ușor diferită și anume: conul aluvionar al Ialomiței este alcătuit din pietrișuri cu bolovanișuri și nisip, în timp ce conul Dâmboviței este format din pietrișuri și bolovanișuri într-o matrice argiloasă-nisipoasă.

Cel de-al patrulea nivel de terasă, cu poziția cea mai joasă, aparține Holocenului superior și reprezintă rezultatul evoluției actuale a reliefului. Terasa joasă (qh₂) a Ialomiței se sprijină direct pe roca de bază a Romanianului, care este deschisă în talveg și a fost adusă la suprafață de falia din lungul albiei. În ultimii 25- 30 de ani a avut loc o reactivare a proceselor de eroziune, ceea ce a condus la adâncirea albiilor rețelei hidrografice și la scoaterea de sub incidența viiturilor a terasei joase a Ialomiței. De asemenea,

râul Dâmbovița și-a format o terasă joasă (qh₂), cu extinderea largă de o parte și alta a albiei, având aspect tabular de câmpie joasă.

Structura geologică și tectonică

Din punct de vedere structural zona cercetată aparține părții interne a Avandfosei Carpatice (fig.3), unde sedimentarea a fost continuă încă din Miocенul inferior până la nivelul Cuaternarului.

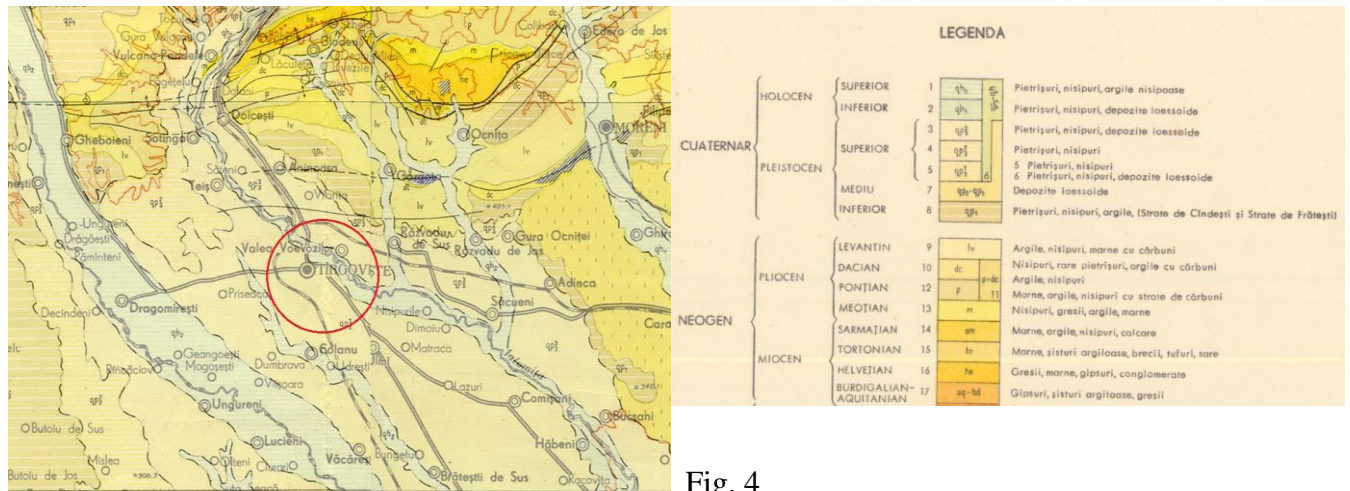


Fig. 4

Avanfosa Carpatică s-a deschis în urma mișcărilor stirice din Miocенul inferior și continuă să se extindă cu mișcările moldavice, care au avut loc în Sarmațianul inferior. Acestea introduc mari schimbări asupra conjuncturii paleogeografice, prin constituirea unui mare bazin de sedimentare denumit Bazinul Dacic, care cuprindea o mare parte din avandfosă și întreg sistemul de platforme de la exteriorul arcului carpatic. Structura avandfosei se definitivează la sfârșitul Pliocенului și începutul Pleistocенului inferior, în urma fazei de tectogeneză valahă când s-a produs încălecare formatiunilor mio-pliocene ale avandfosei interne peste unitățile de platformă. În același timp, a avut loc coborârea accentuată a compartimentului vestic al faliei Ialomiței, iar compartimentul estic s-a ridicat. De aici evoluția diferențiată a regiunii pe parcursul Cuaternarului când se constituie Câmpia Piemontană a Târgoviștei și sistemul de terase, ce se sprijină pe zona colinară înconjurătoare. Structura avandfosei se caracterizează prin prezența unor structuri sinclinale largi separate de cîte anticlinale strânse de tip diapiric, datorită tectonicii depozitelor de sare gemă.

În câmpia Târgoviștei, la vest de Ialomița, succesiunea Cuaternarului este completă, dezvoltând în suprafață a stiva groasă de 25 - 35 m de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip, cu intercalații subțiri de nisipuri și argile nisipoase, ce aparțin Pleistocенului superior. În continuare, în adâncime este interceptat orizontul marnos al Pleistocенului mediu, care are profil discontinuu. În baza Cuaternarului se dezvoltă Stratele de Cîndești ale Pleistocенului inferior, cand incep sa se manifeste procesele de sedimentare fluviatile in marginea lacustra a Bazinului Dacic. Pe fondul mișcărilor de ridicare a regiunii ca urmare a mișcărilor tectonice valahe peisajul reliefului se schimbă radical, prin instalarea unui regim de eroziune sever a celor doua artere hidrografice principale, care s-au încastrat adânc în depozitele Pleistocенului inferior, prin care s-a creat o largă zonă depresionară. Odată cu Pleistocенul mediu se instalează procesele de sedimentare, când se depune orizontul marnos în condițiile unei hidrodinamici slabe a rețelei hidrografice și foarte dinamică a sedimentarii eoliene. Urmeaza o reactivare a proceselor erozionale, ceea ce explică profilul discontinuu al orizontului marnos. În Pleistocенul superior se reiau procesele de sedimentare în regim fluviatil din care a rezultat relieful actual al Câmpiei piemontane a Târgoviștei. Aceasta a rezultat din îngemănarea conurilor aluvionare ale Ialomiței și Dâmboviței, care au, însă, structura litologică diferită.

Conul Ialomiței este alcatuit dintr-o stivă groasă de 30-35 m de pietrișuri și bolovanișuri cu nisip acoperite de un strat subțire de aluviuni fine prafos-nisipoase. Dâmbovița și-a format un con alcatuit din pietrișuri și bolovanișuri cuprinse într-o matrice argilos-nisipoasă peste care s-a așternut un strat argilos cafeniu-roșcat cu grosimi de 2,50-6,00 m.

Ultima etapă de evoluție a zonei are loc la nivelul Holocenului superior, când se constituie terasa joasă a Ialomiței și Dâmboviței,, subunitate geomorfologică cu poziția cea mai joasă a sistemului de terase. Depunerea acestora are loc în condiții fluviatile, pe un profil de eroziune a depozitelor cuaternare mai vechi și pliocene. Structura generală a terasei joase constă din aluviuni fine și grosiere, care stau pe profilul de eroziune a depozitelor cuaternare mai vechi sau peste depozitele pliocene.

Condiții hidrologice și hidrogeologice

Principalul curs de apă este Ialomița, care are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad, mai ales în cursul superior al bazinului hidrografic. Datorită faptului că se află la contactul deal-câmpie, râul are o pantă de scurgere destul de accentuată (35%), ceea ce-i permite o puternică acțiune de eroziune și transport, depunerea constând în elemente grosiere. Debitul mediu al Ialomiței este de 9-13 m³/s cu fluctuații sezoniere în aprilie-mai, de la 20-25 m³/s în timpul creșterii maxime, la 3-4 m³/s în perioada debitului minim. În perioadele cu precipitații abundente, Ialomița se revarsă frecvent în lunca joasă și foarte rar pătrunde în lunca înaltă. Din zona colinară înconjurătoare se descarcă câteva văi cu regim torențial, care alimentează acviferul freatic și determină mlăștinirea apelor, datorită pantei slabe și existenței unui pachet argilos în suprafață. În prezent acest fenomen este atenuat prin execuția unui canal de drenaj și colectare a apelor de versant pe limita estică a terasei inferioare.

Apele subterane sunt cantonate în depozitele Cuaternarului, formând o mare hidrostructură, mai ales la vest de Ialomița, pe aria de dezvoltare a Câmpiei piemontane a Târgoviștei. La est de Ialomița apa subterană este cantonată la nivelul aluviunilor grosiere din structura terasei inferioare și joase. Acviferul freatic din terasa joasă se situează la mică adâncime, uneori ajungând la zi, în perioadele cu precipitații abundente.

Pe stânga Ialomiței, este întâlnită la suprafață Hidrostructura Pleistocenului superior, care se extinde până la adâncimi de 20 m în perimetrul localității Aninoasa, și 6-8 m în zona Alea Mănăstirea Dealu - Valea Voievozilor. În perioadele cu precipitații abundente acviferul devine subpresiune, astfel încât este străbătut stratul de argilă din suprafață și nivelul apei subterane ajunge la zi. De aici, și existența unor zone mlăștinoase din perimetrul localității Valea Voievozilor.

Hidrostructurile de adâncime din interfluviul Dâmbovița - Ialomița, respectiv Câmpia Târgoviștei, sunt cantonate la nivelul stratelor de aluviuni grosiere ale Pleistocenului inferior și superior. Datorită faptului că orizontul marnos este discontinuu, fiind pe alocuri îndepărtat de eroziune, se poate vorbi de o hidrostructură unică, ce se extinde până la adâncimi de 120 m. Nivelul apelor subterane se situează la adâncimi de 22 m în partea nordică a orașului și la 7-8 m în partea sudică.

Pe stânga Ialomiței, în adâncime, este interceptată hidrostructura Romanianului, în care apa subterană este cantonată în stratele de nisipuri și nisipuri cu pietriș. Nivelul apei subterane se situează la adâncimi de 15-22 m.

Alimentarea subteranului se face din pierderile apei de suprafață, îndeosebi a râului Dâmbovița și secundar din infiltrarea directă a precipitațiilor pe la capetele de strat ce aflorază la suprafață. Astfel este întreținută rezerva de apă subterană a Pleistocenului inferior din Piemontul de Căndești, a Pleistocenului superior din Câmpia Târgoviștei și Holocenului superior din terasa inferioară a Dâmboviței.

Râul Ialomița curge pe roca de bază pliocenă și nu constituie o frontieră de alimentare a hidrostructurii pleistocen inferioare și superioare.

Hidrostructura Romanianului își reface rezervele de apă subterană prin infiltrarea apelor de suprafață ale rețelei hidrografice secundare și din infiltrarea precipitațiilor pe zonele de afloriment din structura deluroasă de la nord și nord-est.

Condiții climatice și seismice

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele valori :

- temperatura medie anuală : +9.5°C;
- temperatura minimă absolută : -28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm;
- adâncimea maxima de îngheț : -0,90 m de la cota terenului natural;
- vânturile dominante sunt cele din direcția sud-est, urmate de cele din sud-vest și nord-est.

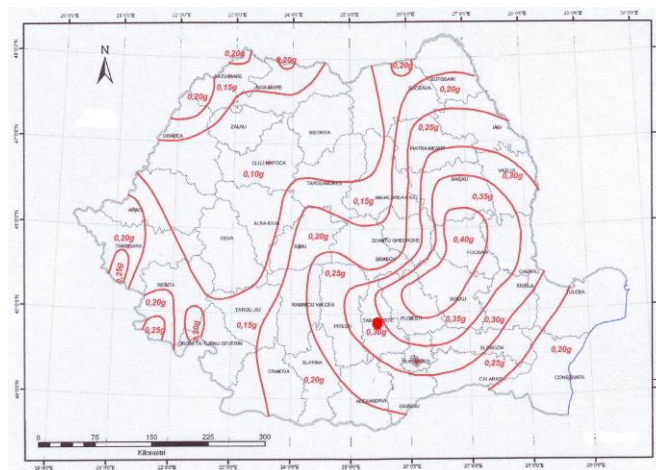
Conform hartilor climatice prevazute de STAS 6472/2-83, s-a stabilit :

- temperatura de calcul pentru vară : +28°C
- temperatura de calcul pentru iarnă conform SR 10907/1-97 : -15°C

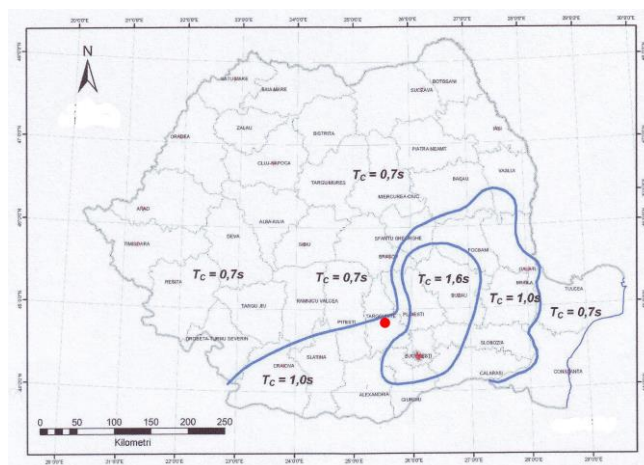
Viteza de calcul a vânturilor conform. CR-1-1-4-2012 este 25.8 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0.4 kPa.

Încărcările date de zăpadă sunt 2,0 kN/mp conform CR-1-1-3-2012.

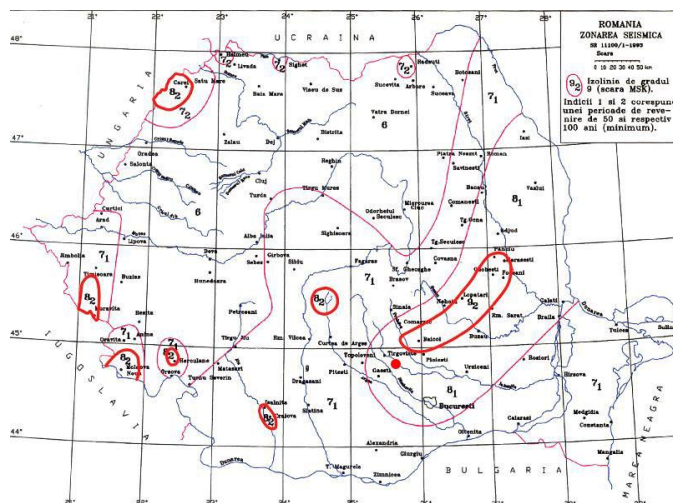
Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (fig.5).



Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 0.7$ s (fig.6).



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 (fig.7).



Riscuri antropice

În zona studiată nu există riscuri antropice.

2.4. Circulația

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Matei Basarab, drum cu două benzi de circulație (câte una pe fiecare sens), cu lățimea benzilor de 3.5 m, și îmbrăcăminte din asfalt. Accesul rutier și pietonal se face direct din această stradă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Planșa „SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.” prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Zona studiată este reprezentată de un teren curți construcții, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **546 mp**, identificată cu nr. Cadastral 86155 situat în Municipiul Târgoviște.

Pe terenul studiat există o construcție cu destinația de locuință cu regim de înălțime S+P +M, ce urmează a se reabilita, consolida și extinde.

În prezent NU există riscuri naturale în zona studiată și cele învecinate.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică

Zona studiată este chipată din punct de vedere al utilităților cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, CATV și internet.

2.7. Probleme de mediu

Spațiile verzi cu rol de protecție și ambiental din vecinătatea zonei studiate ocupa suprafețe relativ reduse, sunt insuficiente și neîntretinute. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora. Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale sau antropice previzibile.

2.8. Opțiuni ale populației

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Târgoviște în UTR 12, zona LMu – zonă rezidențială cu locuințe P, P + 1, P + 2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip urban, iar prin PUZ nu se propune un nou UTR.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale, și toate rețelele edilitare.

Utilitatea publică a investiției

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul Municipiului Târgoviște, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă pentru realizarea investiției.

Punct de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al documentației, considerăm că aceasta reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe economice pozitive la nivel local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Potențialul și avantajele zonei:

- zonă exclusiv rezidențială cu caracter liniștit;
- lipsa oricăror activități poluante din punct de vedere al calității aerului, vizual sau acustic;
- distanță relativ redusă de zona centrală a Municipiului (aproximativ 1km);
- accesibilitatea bună;
- existența tuturor rețelelor edilitare.

Prioritățile de acțiune:

- zona ce face obiectul PUZ va trebui structurată funcțional și configurativ-spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară din punct de vedere urbanistic și ca imagine în desfășurarea stradală a străzii Matei Basarab;
- se propune realizarea unui acces carosabil în partea de sud a terenului din strada Matei Basarab ;
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate.

Studiu geotehnic

Studiile întreprinse în zona amplasamentului obiectivului, au pus în evidență următoarele:

- zona analizată este localizată în municipiul Târgoviște, jud. Dâmbovița, pe un teren plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate;
- structura litologică a terenului este reprezentată nisipuri argiloase cu pietriș, plastic vârtoase, în suprafață, și de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip (argilos) în adâncime;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj, aceasta fiind situată la adâncimi de 5-6 m.

Clădirea existentă este fundată direct la adâncimea de -0,85 m, pe un strat de nisipuri argiloase cu elemente de pietriș, plastic vârtoase, respectiv la adâncimea de -2,00 m față de C.T.A., pe un strat de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip, pe latura cu subsol . Fundația este din beton și se prezintă în stare bună. Analizele și încercările de laborator au evidențiat că terenul de fundare este bun și nu necesită lucrări de ameliorare. Adâncimile de fundare pentru lucrările de extindere este de -0,85 m/-2.00 m de la cota terenului amenajat, aceleași cu ale imobilului existent. Lucrările de fundare se vor face în conformitate cu Normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

În cazul extinderii pe verticală dacă prin supraetajare se depășește presiunea convențională de calcul la sarcini fundamentale trebuie efectuată subfundarea cu un bloc de fundație cu lățime mai mare.

Conform Legii 575/2001–Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - zone de risc natural, amplasamentul analizat nu prezintă riscuri la inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere al precipitațiilor, acestea pot atinge valori 150-200 mm în 24 h, conform aceleiași legi.

La deschiderea săpăturilor pentru fundații, va fi solicitată asistența tehnică a geotehnicianului pentru identificarea terenului de fundare și rezolvarea eventualelor neconformități.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, în unitatea teritorială nr. 12, zona LMu – zonă rezidențială cu locuințe P, P + 1, P + 2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip urban, iar prin PUZ nu se propune un nou UTR.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.0; Nr. niv. = 3.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra noile construcții este amplasat în partea de nord-vest a Municipiului Târgoviște, în zonă rezidențială cu caracter istoric, cu acces facil la drumul național DN 71 (strada Mihai Bravu) aflat la est de teren, la o distanță de 170 m. De asemenea, distanța de la teren la zona centrală a orașului este de doar 1 km spre sud.

Parcela studiată este amplasată în raza de protecție a monumentului istoric “Biserica Adormirea Maicii Domnului Sf. Antonie cel Mare - Crețulescu”, amplasat în strada Cretzulescu, nr. 2, datat sec. XV. Acesta figurează în lista Monumentelor Istorice și Siturilor Arheologice ale județului Dâmbovița, la poziția 508, cod LMI DB-II-m-A-17215.

Locuința ce se va reabilita, extinderea sau construcțiile nou propuse nu vor avea impact negativ asupra monumentului.

3.4. Modernizarea circulației

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Matei Basarab, drum cu două benzi de circulație (câte una pe fiecare sens), cu lățimea benzilor de 3.5 m, și îmbrăcăminte din asfalt. Accesul rutier și pietonal se face direct din această stradă.

Accesul și parcare private:

Accesul și parcarele autovehiculelor ce aparțin locuitorilor se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă putând fi parcate maxim 2 autoturisme, unul pe spațiul de parcaj propus în incintă și unul în garajul propus.

Organizarea circulației în incintă a ținut cont de următoarele condiționalități:

- forma îngustă a străzii;
- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor;
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.

Masa maximă admisă pe platformele carosabile interioare nu va depăși 3.5 t pe axă (osie).

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică sunt:

- orientarea față de punctele cardinale și față de principalele obiective de interes din zonă (monumente istorice);
- facilitatea realizării accesului rutier din drumurile vecine amplasamentului;
- forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat - formă aproximativ regulată (forma literei “L”), cu dimensiuni mici, și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Planșa - "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE"** și cuprinde spații destinate locuințelor individuale pe lot, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările ambientale aferente, spații destinate pre colectării și depozitării a deșeurilor, spații verzi ambientale.

Funcțiunea dominantă propusă :

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li) - zona ocupată de construcții și amenajările exterioare aferente (alei de circulație rutieră și pietonală, parcaje, spații verzi ambientale, platforme gospodărești, utilități).

- **Subzona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) ;**

S teren (amenajabil+edificabil) = 546 mp ; regim maxim de înaltime S + P + 2.

SUPRAFAȚA PARCELEI STUDIATE - S = 546 mp

3.5.1. Bilanț teritorial

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

Funcțiunea dominantă propusă :

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li)

BILANȚ EXISTENT	S (mp)	Procent %
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ MASURATĂ	546	100,00
DIN CARE:		
CONSTRUCȚII EXISTENTE PE PARCELĂ	144	26,37

BILANȚ FUNCȚIONAL PENTRU PARCELA STUDIATĂ	S (mp)	Procent %
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ MASURATĂ	546	100,00
DIN CARE:		
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	546	100,00

BILANȚ MOBILARE INFORMATIVĂ PE LOT	S (mp)	Procent %
ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	546,00	100,00
DIN CARE:		
CONSTRUCȚII EXISTENTE PE PARCELĂ	144,00	26,37
CONSTRUCȚII PROPUSE	46,74	8,56
PLATFORMĂ DEPOZITARE DEȘEURI	2,00	0,37
ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PARCAJ	22,24	4,07
ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ	79,44	14,55
SPAȚII VERZI	251,58	46,08

3.5.2. Categoriile de intervenție

În planșa „REGLEMENTĂRI MOBILARE INFORMATIVĂ” sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime:

- Reabilitarea, consolidarea și extinderea locuinței existente pe teren;
- Edificarea a două noi construcții cu destinația de garaj și chioșc (tip foișor);
- Realizarea drumurilor de acces, a platformelor și a parcărilor;
- Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental;
- Realizarea echipamentelor tehnico-edilitare.

3.5.3. Indei urbanistici

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): **POT_{maxim} = 35%**
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): **CUT_{maxim} = 1,0**

- Regimul maxim de înălțime admis pentru cladiri: **S + P + 1**
- Înălțimea maxima a cladirilor: **H_{maxim} cornisa = 6,50 m; H_{maxim} coama = 10,00 m**
- Procent spații verzi: **20%**.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu energie electrică

Zona beneficiază de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune pe strada Matei Basarab. Imobilul studiat este racordat la rețeaua de energie electrică existentă.

3.6.2. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se realizează din rețeaua existentă a orașului de pe strada Matei Basarab.

Contorizarea apei reci se va face în căminul de bransament, ce va fi amplasat la limita proprietății.

3.6.3. Canalizarea menajeră și pluvială

Din cadrul obiectivului se vor evacua următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate care nu necesită tratament de preepurare, înainte e a fi deversate la rețeaua de canalizare exterioară:
 - ape uzate menajere, provenite din functionarea grupurilor sanitare, condens;
 - ape meteorice de pe învelitori;

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare vor fi colectate prin coloane de canalizare menajera. De aici vor fi evacuate la rețeaua de canalizare exterioară existentă a localității, existentă pe strada Matei Basarab. Apele meteorice de pe învelitori vor fi preluate prin intermediul sistemului de colectare a apelor pluviale și dirijate către spațiile verzi.

3.6.4. Alimentarea cu gaze

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale de joasă presiune pe strada Matei Basarab. Obiectivul va fi racordat la rețeaua de gaze naturale de joasă presiune. Soluția privind modul de racordare va fi stabilită de distribuitorul de gaze prin proiect special.

3.6.5. Sistemul de telefonie , sistemul de recepție tv, internet

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă.

3.6.6. Gestionarea deșeurilor

Conform legislației actuale, problema gestionării deșeurilor revine administrației locale, care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

Ca urmare, proprietarul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală.

- pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale, se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșeuri;
- colectarea și transportul deșeurilor se va face de către firme specializate (funcție de categoria deșeurilor), beneficiarul lucrării având obligația să încheie contract cu aceste societăți.

3.7. Protecția mediului

- Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.
- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.
- Se va asigura minim 20% spațiu verde pe parcelă .
- Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul studiat este în totalitate proprietate privată, prin PUZ nu se propune retragerea aliniamentului față de domeniul public.

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costuri suportate de investitori

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute;
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă;
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale

Nu este cazul.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent Municipiului Târgoviște, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp, pe măsura solicitărilor de construire, precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Prezentul studiu propune:

- competarea structurii funcționale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile Municipiului privind dezvoltarea activităților prin valorificarea potențialului natural și antropoc de care dispune zona;
- reabilitarea, consolidarea și extinderea locuinței existente, și edificarea unor construcții anexa noi, cu destinația de garaj și chioșc (foișor);

Se apreciază că realizarea acestei investiții va îmbunătăți zona din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

Întocmit,
Arh. Dumitru Barbu