

CONȚINUTUL PUZ ȘI RLU

MEMORIU DE PREZENTARE		
1. INTRODUCERE		
1.1	Date de recunoastere a documentatiei	
1.2	Obiectul PUZ	
1.3	Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII		
2.1	Evolutia zonei	
2.2	Incadrare in localitate	
2.3	Elemente ale cadrului natural	
2.4	Circulatia	
2.5	Ocuparea terenului	
2.6	Echiparea edilitara	
2.7	Probleme de mediu	
2.8	Optiuni ale populatiei	
2.9	Metodele de informare și consultare a publicului	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA		
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2	Prevederi ale Planului Urbanistic general si Regulamentului Local	
3.3	Valorificarea cadrului natural	
3.4	Modernizarea circulatiei	
3.5	Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	
3.6	Dezvoltarea echiparii edilitare	
3.7	Protectia mediului	
3.8	Obiective de utilitate publica	
3.9	Planul de actiune pentru implementarea investitiilor	
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE		
ANEXA 1	CERTIFICAT DE URBANISM	
ANEXA 2	TITLURI CARE DOVEDESC PROPRIETATEA	
ANEXA 3	PLANURI DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE	
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ		
I. DISPOZITII GENERALE		
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE		
PIESE DESENATE		
PLANSĂ U.01	PLAN INCADRARE ÎN ZONA	SCARA 1 : 5000
PLANSĂ U.02	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ/PROPUNERE CONFORM P.U.G.	SCARA 1 : 5000
PLANSĂ U.03	PLAN PROPUNERE CONFORM SITUAȚIEI DIN TEREN	SCARA 1 : 5000
PLANSĂ U.04	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ PE PARCELĂ	SCARA 1 : 500
PLANSĂ U.05	PLAN CONCEPTUL PROPUȘ- MOBILARE INFORMATIVĂ	SCARA 1 : 500
PLANSĂ U.06	PLAN CONCEPTUAL PROPUȘ – DETALIU	SCARA 1 : 200

MEMORIU GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M (1), ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ și ÎMPREJMUIRE" ;

Beneficiar :

ENE FLORIN si ENE VIORICA-CORNELIA, cu domiciliul în județul **DAMBOVITA**, municipiul **TÂRGOVIȘTE**, str. **CPT. STĂNICĂ ILIE**, nr. **1**, bl. **42C**, sc. **A**, et. **1**, ap. **6**;

Amplasament :

Municipiul Târgoviște, str. **CRONICARILOR**, nr. **13-15**, județul Dâmbovița;

Proiectant general :

S.C. "AMBIENT URBAN" s.r.l. Târgoviște,

Data elaborării :

Iulie 2021 - Proiect nr. 0A191/ 2021.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare și a Certificatului de urbanism nr. **465 / 28.04.2021**, 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 urbana sau rurala, compusa din 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 continutul 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 ;
- 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, Ordonanța nr. O.U.G. 57 / 2007 (actualizată 2014) și altele 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 ce 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 si emiterea autorizatiei de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesita studii de specialitate aprofundate ;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrative – teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce 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 operatiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

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

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

Solicitări ale temei program

Tema - program, întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al municipiului Târgoviște, în zona marginală, **UTR Nr. 25** județul Dâmbovița, pentru obiectivul "**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M (1), ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ și ÎMPREJMUIRE**", cu amenajările aferente, spații de circulație și acces. Suprafața totală studiată este de 820 mp, aflat în proprietatea beneficiarului prin Actul de Alipire, autentificat cu nr. 676/09.04.2021, la Societatea Profesională Notarială STOICESCU ELENA CRISTINA.

Amplasamentul este liber de orice sarcină, având categoria de folosință arabil în intravilan și funcțiunea conform PUG de "I" –Zona de unitati industriale, depozitare si transport- subzona de unitati industrial realizate izolat, integrate mai mult sau mai putin in spatial urban in care au fost amplasate. Conform prevederilor PUG si RLU, art. 7.6.6.1, toate subzonele I existente, sunt in interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ cu regulament aferent. Conform Certificatului de urbanism Nr.465/28.04.2021 , Punctul 2. REGIMUL JURIDIC FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI este LMU-Zona rezidentiala cu locuinte P,P+1, P+2 (pana la 10,0 m inaltime).Intrucat, conform PUG, zonele industriale nu au stabiliti indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime), acestia urmeaza a fi stabiliti pentru functiunea de locuire, prin PUZ.

Parcela studiată este situată în partea de sud-est a municipiului Târgoviște, conform planului de amplasament și delimitare a proprietății, cu acces la strada Cronicarilor.

Amplasamentul studiat are următorii vecini conform Planului cadastral și a Actului de proprietate:

- Nord **Strada Cronicarilor**, pe lungimea de 18,14 m ;
- Est **PAVEL PARASCHIV, N.C. 2488** , pe lungimea de 43,95 m ;
- Sud **MISCU GH. ION**, pe lungimea de 9,39 m
STAN NICOLAE, pe lungimea de 10,47 m ;
- Vest **STAN NICOLAE**, pe lungimea de 43,57 m ;

In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, denumit prescurtat PUZ.

1.3. Surse documentare

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent al municipiului Târgoviște, avizat și aprobat conform legii;
- Actele de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Certificatul de Urbanism **nr. 465 din 28.04.2021**, emis de Primaria municipiului Târgoviște.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată de pe artera constituită de Strada Cronicarilor s-a structurat în ultimul timp ca una mixta în care dotările de prestări servicii precum și cele de depozitare și transport, alternează cu locuințele . Un lucru

benefic, totuși, îl constituie faptul că, funcțiunile sunt relativ grupate, astfel încât, ele nu alternează, ci creează subzone specializate. Situația existentă a teritoriului studiat, relevă faptul că parcela studiată nu și-a păstrat funcțiunea inițială de-a lungul timpului și anume aceea de industrie, aflându-se în plină subzonă de locuire individuală pe lot.

2.2. Incadrarea în localitate

Latitudine amplasament: **44,910825** latitudine nordică.

Longitudine amplasament: **25,482715** longitudine estică.

În planșa "ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ" este prezentată poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Parcela studiată este situată în partea de sud - sud-est a municipiului Târgoviște, conform planului de amplasament și delimitare a proprietății, cu acces la strada Cronicarilor, în intravilan, într-o zonă cu funcțiunea dominantă LMu – Subzonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), dar definite în PUG Municipiul Targoviste ca zona Industrială, funcțiune ce nu s-a confirmat în timp decât parțial, și nu în arealul parcelei studiate.

Imobilul este situat în zona "I" – **Zona de unitati industriale, depozitare si transport- subzona de unitati industrial realizate izolat, integrate mai mult sau mai putin in spatial urban in care au fost amplasate. Conform prevederilor PUG si RLU, art. 7.6.6.1, toate subzonele I existente sunt in interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ cu regulament aferent. "** conform certificatului de urbanism, emis de primăria municipiului Targoviste.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt prezentate în planșa "Situația existentă conform P.U.G.", în planșa "Situația existentă pe parcela" și în planul de amplasare și delimitare a corpului de proprietate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

- medii anuale de temperatura:	+8,0 - 9,0°C
- media lunii ianuarie :	- 2°; - 5°C
- minima lunii ianuarie:	- 29,3°C
- mediile lunii iulie:	+ 18°C; + 20°C
- maxima lunii iulie:	+ 40,40°C
Regimul precipitațiilor:	
- cantitatea medie anuală de precipitații	650 mm/mp
- evaporatia	E = 460 mm
- infiltrația efectivă	L _c = 8 l/sec/km ²
Frecvența vânturilor pe perioada anului este :	
- vânturile din nord și nord-est	12 %
- vânturile din sud-est	12 %
- vânturi din sud	14 %

Adâncimea maximă la îngheț este de 0,80-0,90 m conform STAS 6054-77.

Indicele de ariditate de Martonne = 34,2 – caracterizează un climat apropiat de silvostepă.

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

Presiunea de referință a vântului, mediată pe 10 min. la 10 înălțime este de 0,4 kPa. Conform codului de proiectare CR 1 – 1 – 3 de evaluare a acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este de 2 kN/m², având intervalul mediu de recurență de 50 ani.

Terenul este plan, stabil și afectat pe suprafețe reduse de fenomene de inundabilitate în perioadele cu precipitații excesive.

Sucesiunea litologică se prezintă astfel:

- la suprafață strat de sol vegetal sau umplutură cu grosime variabilă;
- urmează depozit proluvial constituit din argile prăfoase cafenii gălbui și argile nisipoase cu pietriș rar;
- în continuare, până la adâncimi mari, apar depozite aluvionare constituite din pietrișuri cu nisip argilos la partea superioară.

Nivelul hidrostatic apare la adâncimi cuprinse între 6 – 7,00m .

Riscul seismic

Zona corespunde unei parti din regiunea in care se produce subductia microplăcii Marea Neagră în astenosferă, proces însoțit de acumularea lentă de energie seismică si de descărcări bruște, violente, la intervale de 30-50 ani.

Conform Normativ P100-1/2006 pentru protectia antiseismica a constructiilor, din punct de vedere seismic zona se caracterizeaza prin urmatoarele elementele :

-Perioada de colț a spectrului de răspuns "T_c=0,7s"

Conform zonarii teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a timpului de răspuns, terenul are coeficientul T_c = 0,7 sec.

-Coeficient "a_g"=0,30. Conform macrozonarii seismice dupa codul de proiectare seismic privind zonarea de vârf a acceleratiei terenului la cutremure având IMR (perioada medie interval de revenire de 225 ani).

Conform STAS 11 100/1993, se situează în interiorul izoliniei de intensitate macroseismică I = 8₁ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani.

Pentru un timp îndelungat riscul seismic se apreciază prin perioada de revenire a unui cutremur cu anumită intensitate sau magnitudine si prin calcularea energiei seismice medii anuale si compararea ei cu energia eliberată pe an. Riscul seismic crește atunci când energia seismică anuală este mai mică decât energia seismică medie.

Riscuri antropice

Teritoriul administrativ al Municipiul Târgoviște este traversat, în apropierea zonei studiate, de o serie de rețele de utilități astfel :

- cablu telefonic urban și interurban;
- conducte de distribuție gaze;
- linii de curent electric de joasă, medie si înaltă tensiune.

Aceste rețele prezintă un risc în situația avarierii lor și de aceea la amplasarea construcțiilor se va avea în vedere distanța impusă de reglementările normativelor în vigoare față de aceste rețele, acolo unde este cazul.

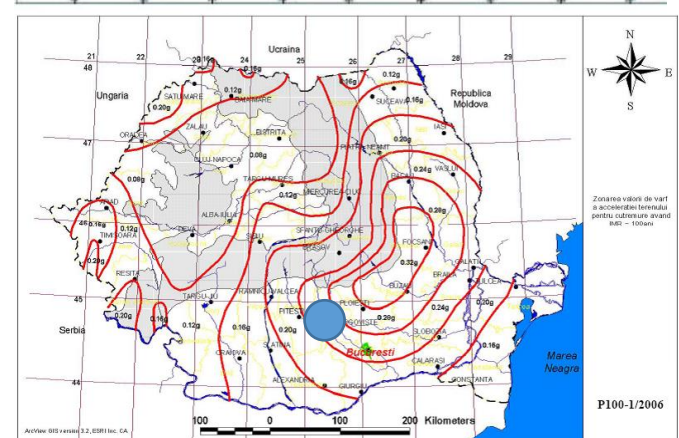
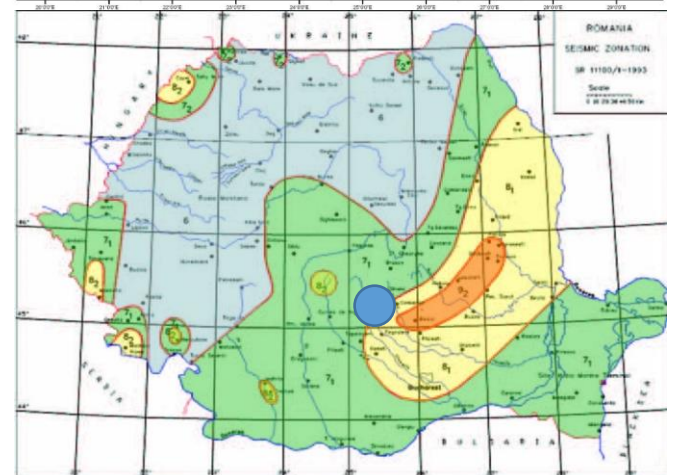
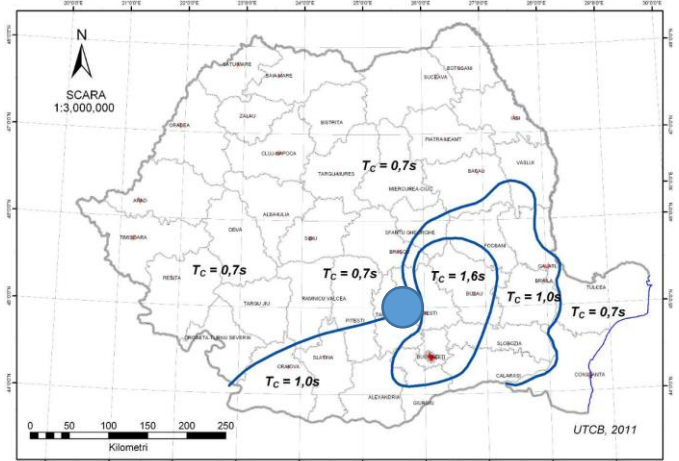


Fig.3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale acceleratiei terenului pentru proiectare, a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani

2.4 Circulatia

Parcela ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, beneficiază de acces rutier direct din Strada Cronicarilor, fiind situată la sud de aceasta și se poate racorda direct la această cale rutieră.

Circulația pe aceasta arteră este una cu intensitate mica în zona amplasamentului, intrucat artera are caracter de fundatura.

Pentru parcare pe parcelă se propune amenajarea a 2 locuri de parcare si un garaj.

2.5 Ocuparea terenurilor

În planșa "SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM P.U.G." precum și în orto – foto - planul pus la dispoziție de OCPI, este prezentată zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în prezent, conform Certificatului de Urbanism, locuirea LMu 1– zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), ceea ce face ca parcela studiată să se integreze perfect în această subzonă funcțională.

Întrucât amplasamentul este liber de orice sarcină, beneficiarul își propune să construiască o locuință cu regim de înălțime de P+(M)1 .

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **820,00 mp**, cu **numărul cadastral 86354– A**. Această parcelă este situată în **UTR nr. 25**, în intravilan, conform planurilor cadastrale. Este localizată în zona de sud - sud-est a municipiului Târgoviște, cu acces principal din Strada Cronicarilor. Conform certificatului de urbanism, acestea se află în subzona cu funcțiunea dominantă LMu – zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), cu subzone funcționale compatibile LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, Pp, Ppp,I.

Amplasamentul este liber de orice sarcină, având categoria de folosință arabil în intravilan și funcțiunea conform PUG de "I" –Zona de unitati industriale, depozitare si transport- subzona de unitati industriale realizate izolat, integrate mai mult sau mai puțin in spațial urban in care au fost amplasate. Conform prevederilor PUG și RLU, art. 7.6.6.1, toate subzonele I existente, sunt în interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ cu regulament aferent. Întrucât, conform PUG, zonele industriale nu au stabilit indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), aceștia urmează să fie stabiliți pentru funcțiunea de locuire, prin PUZ.

Procentul de Ocupare al Terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol (SC) și suprafața terenului considerat (S), înmulțit cu 100.

POT - îl generează astfel suprafața construită la sol maxim posibilă raportată la suprafața terenului și se stabilește în funcție de destinația zonei și în funcție de condițiile de amplasare în teren.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suma suprafeței construite (Sc), a rețelelor (Sr), a căilor de transport (St) și a suprafeței incintei (ST), după următoarea formulă:

$$POT = \frac{Sc + Sr + St}{ST} \times 100;$$

Prin Certificatul de urbanism nu se stabilesc indicatori urbanistici, căci pentru zona „I” conform RGU , indicatorii urbanistici se stabilesc tehnologic.

Prin PUZ se propune un P.O.T. maxim de **35 %** și un CUT maxim de **1,10**, corespunzător regimului de înălțime admis de P+2, indicatori și normali și uzuali pentru zona de locuire individuală pe lot.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor (SD) și suprafața incintei (ST), reflectată în formula:

$$CUT = \frac{SD}{ST}$$

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Amplasamentul trebuie branșat la rețeaua publică de apă potabilă existentă pe Strada Cronicarilor , printr-un camin apometric de concesiune, dispus la limita de proprietate.

Canalizarea

Îndepărtarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețeaua de canalizare menajeră existentă, printr-un branșament la rețeaua publică de pe Strada Cronicarilor.

Alimentarea cu energie electrică

Se va utiliza energia electrică de la rețeaua stradală de joasă tensiune, prin branșament executat în conformitate cu Avizul tehnic de racordare emis de furnizorul de energie electrică.

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie fixă și mobilă, aceasta din urmă prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu și telefonie.

Gospodărie comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza pe platforma special destinată.

Proprietarii locuinței, vor încheia contract cu o firmă specializată din zonă care va evacua ritmic deșeurile menajere în conformitate cu legislația în vigoare, în cadrul programului de management integrat al deșeurilor menajere la nivel local și județean.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de mediu sunt:

- Lipsa pe amplasament a utilităților;
- Configurația terenului ce favorizează stagnarea apelor din precipitații în zona adiacentă aliniamentului, întrucât nivelul de călcare este mai jos decât nivelul circulațiilor .
- existența în vecinătate a unor construcții, față de care s-a studiat distanța dintre clădiri, astfel încât să respecte regula celor ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m.

2.8 Opțiuni ale populației

Situarea într-un municipiu unde cererea de locuințe, la standard de echipare, volumetrie și plastică actuală și faptul că amplasamentul este liber de orice sarcină sunt tot atâtea atuuri pentru realizarea acestei investiții. Din punct de vedere al beneficiarului, crearea unei locuințe individuale pe lot P+ M (1), anexe și împrejmuire, este un fapt benefic, în contextul cererii și a necesității familiei pentru un spațiu modern, echipat la standarde actuale, pentru locuire și propice numărului membrilor în creștere prin extinderea familiei.

2.9 Metodele de informare și consultare a publicului

Se prezintă o sinteză a metodologiei și termenelor regulamentului de informare și consultare a publicului :

Etape	Modalități de informare/consultare	Termene	Observații
INTENȚIE 1.Etapa pregătitoare	-Primul anunț la avizierul Primăriei ; -Anunț pe pagina de internet a Primăriei ; -Panou afișat pe parcelă ;	In termen de 15 zile pot fi transmise către primărie observatiile/comentariile.	-Anunțurile și panoul vor conține : elemente de temă (scop, propuneri), probleme specifice, date de contact ale persoanei responsabile cu informarea populației;
CONSULTARE 2.Etapa de elaborare propuneri	-Anunț pe pagina de internet a Primăriei ; -Se notifică proprietarii direct afectați de propunerile PUZ	Etapa de consultare (elaborare propuneri) se desfășoară pe parcursul a 25 de zile.	- În 15 zile de la primirea observațiilor se comunică la avizier sinteza lor ; -Se notifică petiționarii care au depus observații
APROBARE 3.Etapa de aprobare PUZ	Documentația PUZ se aprobă prin H.C.L. în baza Raportului de consultare întocmit de persoana responsabilă.	Documentația PUZ va fi introdusă pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local dacă sunt întrunite toate condițiile legale.	Durata minimă a procedurii de informare a publicului este de 40 de zile (15+25 zile). Durata maximă a procedurii de informare a publicului este de 55 de zile (15+25+15 zile).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situației existente, a disfuncționalităților constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii constatate:

- Se impune elaborarea unei soluții privind racordarea viitoarei locuințe la toate utilitățile;
- Se propune elaborarea unei soluții tehnice privind asigurarea a doua locuri de parcare;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii, se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitații (sistematizarea verticală).

Accesul rutier la amplasament se va asigura din calea rutieră principală str. Strada Cronicarilor, arteră modernizată (asfaltată), echipată complet din punct de vedere edilitar.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **820,00 mp**, cu numărul cadastral **86354- A**. Această parcelă este situată în **UTR nr. 25**, în intravilan, conform planurilor cadastrale. Este localizată în zona de sud - sud-est a municipiului Târgoviște, cu acces principal din Strada Cronicarilor. Conform certificatului de urbanism, acestea se află în subzona cu funcțiunea dominantă LMu – zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), cu subzone funcționale compatibile LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, Pp, Ppp,I.

Conform Certificatului de Urbanism nr. **465 din 28.04.2021**, parcela studiată este situată în **UTR nr. 25**, în intravilan, are categoria de folosință A (arabil).

În prezent, zona amplasamentului dispune de echipare tehnico - edilitară completă, precum și acces din Strada Cronicarilor, fiind necesare doar bransamentele aferente.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra și funcționa zona studiată, nu oferă, în prezent, condiții deosebite de cadru natural, decât în parte, respectiv imagine și beneficiile microclimatului generat de vegetația stradală formată din arbuști. Către celelalte zone înconjurătoare, imaginea este obținută parțial de construcții și de calcane.

Locuința propusă nu împiedică suplimentar vizibilitatea sau accesul la elemente importante de peisaj sau construite. Toate lucrările necesare se vor executa astfel încât ansamblul să respecte caracterul general al zonei și armonizarea cu construcțiile învecinate, neavând alte implicații urbanistice.

3.4 Modernizarea circulației

Parcela ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiază de acces rutier direct din Strada Cronicarilor, fiind situată la sud de aceasta și se poate racorda direct la această cale rutieră.

Circulația pe această arteră este una cu intensitate mică în zona amplasamentului.

Pentru parcare pe parcelă se propune amenajarea a 2 locuri de parcare și un garaj.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Situația existentă: Conform certificatului de urbanism, acestea se află în subzona cu funcțiunea dominantă LMu – zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), cu subzone funcționale compatibile LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, Pp, Ppp,I.

3.5.1. Descrierea soluției de organizare urbanistică

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

- * orientarea față de punctele cardinale în conformitate cu funcțiunea de locuire;
- * asigurarea platformei de acces și parcare ;
- * asigurarea retragerilor conform Codului civil și a regulilor urbanistice referitoare la distanța dintre clădiri
- * asigurarea unui minim de 10 % spațiu verde amenajat
- * amenajarea unei mici platforme gospodărești pentru depozitarea temporară a gunoierului menajer

Accesul principal pe parcelă se va asigura din spre strada Strada Cronicarilor.

Alinierea la stradă –locuință se propune a se alinia la Strada Cronicarilor la distanța de 20,00 m față de punctul cel mai îndepărtat de pe limita de proprietate, paralela cu limitele laterale ale amplasamentului. Prin această poziționare, se evită incomodarea reciprocă din toate punctele de vedere (insorire, vizibilitate, distanța între construcții) cu locuința aflată la sud-vest de parcela reglementată

3.5.2 Bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform PUG și RLU aprobat în anul 1998, terenul ce face obiectul PUZ, este situat în UTR nr.25.

Indici urbanistici maximali propusi :

Procentul de ocupare a terenului	POTmaxim = SC / ST x 100 = 35,00 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST = 1,10
Nivelul max	CUT / POT = P+2 (pana la 10,00 m la cornisa)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

CONSTRUCTII PENTRU LOCUIRE PROPUSE	S= 115,00 mp	- 14,02%
ANEXE GOSPODAREȘTI	S= 53,00 mp	- 6,47%
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	S= 215,39 mp	- 26,27%

SPATII VERZI AMENAJATE	S= 433,61 mp	- 52,88%
PLATFORMA GOSPODAREASCA	S= 3,00 mp	- 0,36%
SUPRAFATA STUDIATA :	S= 820,00 mp	- 100%

INDICI URBANISTICI CONFORM MOBILARII INFORMATIVE

POT calculat 20,49% CUT efectiv 0.34

Nivel efectiv : P+M (1)

3.5.3. Categoriile de interventie

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

- * orientarea față de punctele cardinale în conformitate cu funcțiunea de locuire;
- * asigurarea platformei de acces și parcare ;
- * asigurarea retragerilor conform Codului civil și a regulilor urbanistice referitoare la distanța dintre clădiri
- * asigurarea unui minim de 10 % spatiu verde amenajat

3.5.4 Indici urbanistici**Procentul de ocupare a terenului POTmaxim = $SC / ST \times 100 = 35,00$ %**Coeficientul de utilizare a terenului MAXIM CUT = $SD / ST = 1,10$

Nivelul max CUT / POT = P+2 (pana la 10,00 m la cornisa)

3.5.5 Recomandări ale Studiului istoric și de peisaj*Nu este cazul.***3.6 Dezvoltarea echipării edilitare****Alimentarea cu apă**

Amplasamentul trebuie bransat la rețeaua publică de apă potabilă, printr-un camin apometric de concesie, dispus la limita de proprietate.

Canalizarea

Îndepărtarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețeaua de canalizare menajeră existentă, printr-un bransament la rețeaua publică de pe Strada Cronicarilor.

Alimentarea cu energie electrică

Se va utiliza energia electrică de la rețeaua stradală de joasă tensiune, prin bransament executat în conformitate cu Avizul tehnic de racordare emis de furnizorul de energie electrică.

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie fixă și mobilă, aceasta din urmă prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu și telefonie.

Gospodărie comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza pe platforma special destinată.

Proprietarii locuinței, vor încheia contract cu o firmă specializată din zonă care va evacua ritmic deșeurile menajere în conformitate cu legislația în vigoare, în cadrul programului de management integrat al deșeurilor menajere la nivel local și județean.

3.7 Protectia mediului

Măsurile suplimentare necesare pot fi:

- * Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere și se interzice deversarea la teren a acestora ;
- * Se vor realiza spații verzi cu rol de protecție cu respectarea normelor de igienă, pe parcelă realizându-se un minim de 10% spații verzi amenajate în conformitate cu P.U.G aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/ 29.06.2018 și a Certificatului de urbanism Nr. **465/28.04.2021**.
- * Se vor amenaja doua locuri de parcare pe amplasament.
- * Se va asigura unui minim de 10 % spatiu verde amenajat

3.8 Obiective de utilitate publică

Construirea unei locuințe nu reprezintă o investiție productivă. Însă pe perioada construirii acestui nucleu de locuit, se va asigura un număr minim de 4 locuri de muncă pe termen de 18 luni și de asemenea realizarea acestui obiectiv va asigura confortul și siguranța beneficiarului și a familiei acestuia.

Aspectul plastic al noilor construcții se va încadra în ansamblul general și va fi armonizat și cu vecinătățile.

Suprafața de teren din incintă aferentă circulației rutiere și pietonale (acces la noile obiective), precum și cea aferentă echipamentelor edilitare și dotărilor de zonă vor rămâne în proprietate privată, conform documentelor de proprietate.

Rețelele edilitare existente pe str. Cronicarilor nu sunt afectate de ansamblul propus.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Principalele elemente pe care mizează propunerea urbanistică sunt:

-ridicarea interdicției temporare de construire prin elaborare PUZ, pentru imobilul situat în zona cu funcțiune urbanistică I- zona pentru unități industriale.

- schimbarea funcțiunii în conformitate cu situația existentă și evoluția istorică a zonei.

- încadrarea în regimul de înălțime și în specificitatea zonei privind parcelarul

- stabilirea unor urbanistici POT și CUT (uzuali pentru zona studiată, precum și asigurarea câte unui loc de parcare pentru fiecare membru major al familiei și a minimumului de spații verzi în conformitate cu RGU.

3.9.1 Costuri suportate de investitor

Costurile pentru investițiile propuse (inclusiv cele legate de amenajarea căilor de acces pietonale și a utilităților) vor fi în proporție de 100 % din fondurile private ale beneficiarului sau credite bancare accesate de beneficiar, rețelele interioare din incintă urmând regimul fiecărui proprietar (administrator) de rețea în parte.

3.9.2 Costuri suportate de administrația publică locală

Costurile pentru investiția propusă (inclusiv cele legate de amenajarea căilor de acces pietonale și a utilităților) nu vor afecta sub nici o formă bugetele locale, fiind suportate 100% din fonduri proprii de investitori.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Analiza situației existente, a disfuncționalităților constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii privind modalitatea de abordare a problematicii constatate:

- * Se impune elaborarea unei soluții privind racordarea viitoarei locuințe la toate utilitățile;
- * Se propune elaborarea unei soluții tehnice privind asigurarea a două locuri de parcare;
- * Concomitent cu realizarea infrastructurii, se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate și drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitații (sistemizarea verticală).
- * Accesul rutier la amplasament se va asigura din calea rutieră principală str. Strada Cronicarilor, arteră modernizată (asfaltată), echipată complet din punct de vedere edilitar.

Sef proiect,
arh. urb. Mircea NIȚESCU