

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA
UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME
S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE,
BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE**

MARTIE 2021

**BENEFICIAR
S.C. ZIZI S.R.L.
PROIECTANT
GREENWOOD TECH GWT SRL**

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL**

**SEF PROIECT,
URBANISM
urb. dpl. Mircea Radu Atanasiu**

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

BORDEROU PIESE DESENATE			
COD	DENUMIRE PLANSA	FORMAT	SCARA
U01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA_PUG	A3L	1:5000
U02	PLAN DE SITUATIE ZONA STUDIATA	A2L	1:500
U03	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE-DISFUNCTIONALITATI	A2L	1:500
U04	REGLEMENTARI URBANISTICE	A2L	1:500
U05	REGLEMENTARI EDILITARE	A2L	1:500
U06	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A2L	1:500
U07	MOBILARE ILUSTRATIVA	A2L	1:500
U07.1	PLANSE EXEMPLIFICATIVE - FATADE	A2L	-
U07.2	PLANSE EXEMPLIFICATIVE - FATADE	A2L	-
U07.3	PLANSE EXEMPLIFICATIVE - DESFASURATE	A2L	-
U07.4	PLANSE EXEMPLIFICATIVE - DESFASURATA, VOLUMETRIE	A2L	-
U08	STUDIUL DE INSORIRE	A2L	-

III. ACTE NECESARE REALIZARE PUZ

- Certificat de urbanism
- CUI
- Carte de identitate
- Dovada titlului asupra imobilului
- Extras de carte funciara
- Extras din planul cadastral, pe ortofotoplan

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

- cuprins -

I. INTRODUCERE

- I.1 Date de recunoaștere a documentației
- I.2 Obiectul lucrării
- I.3 Surse de documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- II.1 Evoluția zonei
- II.2 Încadrare în localitate
- II.3 Elemente ale cadrului natural
- II.4 Circulația
- II.5 Ocuparea terenurilor
- II.6 Echiparea edilitară
- II.7 Probleme de mediu
- II.8 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- III.2 Prevederi ale PUG
- III.3 Valorificarea cadrului natural
- III.4 Modernizarea circulației
- III.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- III.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- III.7 Protecția mediului
- III.8 Obiective de utilitate publică

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

I.

INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII	: PLAN URBANISTIC ZONAL SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE
BENEFICIAR	: S.C. ZIZI S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	: GREENWOOD TECH GWT SRL
SEF PROIECT	: urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Amplasament	: jud. Dambovita, mun. Tîrgoviște, str. Calea Domneasca, nr. 198

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE**. Documentatia urmareste reglementarea specifica, in conformitate cu tema de proiectare, a parcelei situata in mun. Tîrgoviște, strada Calea Domneasca, nr. 198, avand numarul cadastral 85029. Parcela reglementata – 371,00 mp - este amplasata, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr.239/29.06.2018, in UTR nr. 2 – Zona Centrala, Vatra Istorică (Cv1), are categoria de folosinta CC (curti constructii), functiunea dominanta a zonei fiind LMu - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m).

Zona propusa pentru reglementare, respectiv parcela cu nr. cad. 85029, este **proprietate privata a beneficiarului si initiatorului documentatiei de urbanism, S.C. ZIZI S.R.L.**, conform Act de alipire incheiere de autentificare nr. 1350/27.06.2019 si extras de carte funciara pentru informare nr. 5514/25.01.2021 inregistrat la OCPI.

Zonele studiate si reglementate prin PUZ sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor/ansamble istorice protejate conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 133 bis/15.02.2016 in zona protejata istoric a Sitului Urban Calea Domneasca, inscris in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 517, cod DB-II-a-A-17262, sec IXV 1945.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizata iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata

Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Suport topografic avizat OCPI

Studiu istoric si de peisaj

Studiu de fundamentare a solutiei de circulatie rutiera

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI*:

Municipiul este situat pe o terasă înaltă de 260 m, deasupra văii Ialomiței, la limita dintre regiunea deluroasă subcarpatică și Câmpia Înaltă a Târgoviștei, care cuprinde interfluviul dintre râul Dâmbovița și râul Ialomița până la contactul cu „câmpia de divagare”, joasă și monotonă, fiind o prelungire a câmpiilor subcolinare. Câmpia este desprinsă din uniformitatea Câmpiei Române, Târgoviștea fiind așezată în sectorul subcolinar al acesteia, parte a câmpiei Piemontane Înalte a Ialomiței, și în vecinătatea Dealurilor Subcarpatice.

Municipiul se află în centrul județului, la intersecția drumurilor naționale DN71 și DN72 care leagă Târgoviște de capitala București, municipiile Pitesti și Ploiesti și Valea Prahovei.

Municipiul Târgoviște este situat în vecinătatea capitalei României, la o distanță de 80 km de Aeroportul Internațional Henri Coandă.

Gara Târgoviște este un nod feroviar secundar, orașul fiind legat de București, Ploiești și Pietroșița. Orașul este deservit și de halta Teiș, gara Târgoviște Nord și punctele de oprire de la Romlux și Valea Voievozilor.

Gara este deschisă atât traficului de călători — cu sistem de vânzare/rezervare electronică de legitimații de călătorie —, cât și traficului de marfă. Deservește prin linii industriale mari operatori economici ai orașului — Mechel, Oțelinox, UPET, Erdemir, Romlux, Rondocarton, Cromsteel.

Municipiul Târgoviște este amplasat relativ aproape de următoarele orașe și municipii de importanță județeană și națională:

- București, la 80 km sud-est
- Pitești, la 70 km vest
- Ploiești, la 50 km est
- Pucioasa, la 20 km nord
- Găești, la 30 km sud-vest
- Moreni, la 20 km nord-est
- Titu, la 30 km sud
- Fieni, la 27 km nord
- Răcari, la 42 km sud-est

Coordonatele geografice ale municipiului Târgoviște sunt: **44°55'27"N**
25°27'24"E.

Conexiunile rutiere cu centrele urbane ale județului Dambovita și cu infrastructura majoră de transport sunt asigurate prin rețeaua de drumuri naționale (DN71, DN72) și județene :

- DJ 711 Târgoviște — Bujoreanca
- DJ 712 Târgoviște — Șotânga — Vulcana-Pandele — Brănești — Pucioasa
- DJ 718A Târgoviște — Mănăstirea Dealu
- DJ 719 Târgoviște — Valea Voievozilor

DJ 721 Târgoviște — Colanu — Văcărești — Perșinari — Gura Șutii — Produlești
— Costești Deal

Municipiul Târgoviște are o populație totală de 79.610 locuitori. (in conf cu recensământul national efectuat in anul 2011)

II.1.2. Date privind evolutia zonei

O problema majora a zonei este dezvoltarea neunitara, actualul tesut urban fiind rezultatul unei dezvoltari organice, necontrolate a zonelor rezidentiale. Aceasta dezvoltare nu are o structura bine definita fiind determinata, in principal, de dezmembrarile aparute de-a lungul timpului, degradarea fondului construit edificat la sf. sec XIX si pe parcursul sec XX si de insertiile noi de fond construit, realizate predominant in fostele gradini ale parcelelor initiale. Orientarea parcelarului este influentata de orginea agricola, nefiind realizate operatiuni de reasezare a limitelor de proprietate pentru gazduirea functiunilor specifice mediului urban.

Frontul stradal catre str. Calea Domneasca se prezinta sub forma unui parcelar cu geometrie neregulata, cu suprafete neomogene si indicatori urbanistici specifici mediului urban. Parcelarul este rezultatul dezmembrarilor succesive rezultate din dezvoltarea organica a tesutului urban, acesta nefiind reglementat anterior. Aliniamentele stradale au lungimi variate, rezultate din dezmembrarile succesive si nevoia de accesibilizare a parcelelor si constructiilor amplasate in planul secund al frontului str. Calea Domneasca.

II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata a fost dezvoltata in timp, facand parte din tesutul urban al mun. Târgoviște. Parcelele au suprafete, adancimi si aliniamente neuniforme, variind considerabil in stransa legatura cu parcelarul original, de provenienta agricola.

II.1.4. Potential de dezvoltare

Datorita accesibilitatii, proximitatii fata de zona centrala a municipiului, infrastructurii tehnico edilitare si cererea imobiliara existenta, zona studiata are un potential ridicat de dezvoltare, in sensul promovarii institutiilor publice si serviciilor.

I.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată prin PUZ este amplasată in intravilanul mun. Târgoviște, UTR 2 – Zona Centrala, Vatra Istorică (Cv1). Conform **Certificatului de urbanism nr. 134/08.02.2021 emis de Primăria mun. Târgoviște cu scopul întocmirii PUZ „SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE”,** categoria de folosința actuală a terenurilor din zona reglementată este curti-constructii in intravilan, functiunea dominanta a zonei fiind Lmu - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m).

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Sub aspectul pozitiei, zona studiata este amplasata in sudul zonei centrale a mun. Tîrgoviște, si se bucură de o **accesibilitate** rutieră ridicată prin intermediul str. Calea Domneasca care se intersecteaza ulterior cu reseaua locala de strazi principale si secundare.

Zona reglementată prin documentația prezentă are următoarele vecinatati:

- N** – str. Calea Domneasca;
- S** – Vasilescu Virgil;
- V** – Popa Nita;
- E** – T.A.P., Popescu V.;

Din perspectiva **infrastructurii edilitare**, terenurile sunt racordate retelele edilitare existente in zona:

- **Retea de apa potabila**
- **Retea de distributie a energiei electrice**
- **Retea de distributie a gazelor naturale**
- **Retea date si telefonie**
- **Retea de canalizare**

Zona reglementata este bine deservita din punctul de vedere al accesibilitatii, dotarilor si serviciilor aferente transportului in comun si a utilizatorilor pietonali.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, se afla in afara ariilor protejate ale elementelor naturale.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt plane, diferentele de nivel fiind neglijabile;
- **reseaua hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu exista pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de reseaua hidrografica.
- **Clima:** clima este temperat-continentala, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic elaborat, verificat Af**, terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafața, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

II.4 CIRCULAȚIA:

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare

Circulatia rutiera:

Principalele cai de comunicatie rutiera care strabat municipiul sunt rețeaua de drumuri naționale (DN71, DN72, DN72A), județene (DJ 721, DJ711, DJ720B) si rețeaua de strazi municipale.

Accesul in zona studiata se face prin intermediul str. Calea Domneasca – categoria III care se intersecteaza ulterior cu rețeaua locala de strazi. Pe plan local, sistemul de circulatii rutiere este suficient pentru asigurarea fluentei fluxurilor de circulatie existente in zona studiata. Nu exista probleme legate de accesibilitate si infrastructura de circulatii rutiera si/sau pietonala.

Conf. situatiei de pe teren, profilul existent 1-1 Strada Calea Domneasca are latimea de 19,64 m si este compus din urmatoarele elemente:

Trotuar	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Spatiu verde	Trotuar
2,74 m	3,42 m	3,42 m	3,42 m	3,42 m	1,20 m	2,00 m
TOTAL : 19,64 m						

Circulatia feroviara: nu este cazul;

II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Avand in vedere sistemul de infrastructura existent, functiunea propusa in zona reglementata nu va genera fluxuri noi de trafic al utilizatorilor zonei. Avand in vedere aceasta propunere, nu sunt necesare modificari ale sistemului de circulatii local.

Sistemul de circulație rutieră si pietonala de incinta se va conforma cu prescripțiile și prezentului PUZ si RLU.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. mun. Targoviste. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E, in conformitate cu necesitatile tehnologice de exploatare ale unei zone turistice.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Funciunea dominanta a zonei este LMu - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), UTR 2 – Zona Centrala, Vatra Istorică (Cv1). Zona reglementata se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, compusa din locuinte individuale, cu regim variat de inaltime (P – P+1+M) si constructii in care se desfasoara servicii de interes public.

Conform prevederilor PUG aprobat, pentru subzona functionala LMu valorile indicatorilor urbanistici sunt POT:45%, CUT=1,35, Regim maxim de inaltime P+2 (pana la 10,00 m). Fondul construit existent in zona reglementata este compus din imprejuriri si o constructie realizata din materiale durabile. Constructia existenta pe teren are urmatoarea destinatie:

C1 – locuinta – AC = 148,60 m²

Parcela reglementata prin PUZ este ocupata constructii si alte amenajari, constructii in suprafata de 148,60 m².

Proiectul a obtinut anterior Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale cu nr 51 din 06.05.2020, prin prezentul PUZ se propun modificari functionale, fara modificarea conditiilor de edificare anterioare.

II.5.2. Relationari intre functiuni

Terenul este situat in UTR2 – Zona Centrala, Vatra Istorică (Cv1). Categoria de folosinta a terenului: curti constructii.

Funciunea dominanta a zonei este LMu – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m).

Avand in vedere functiunile identificate in vecinatate si prevederile ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, nu exista incompatibilitati functionale in zona studziata si reglementata prin PUZ.

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementata este ocupata de fond construit in proportie de 40,05%.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona reglementata este ocupata de constructii cu caracter definitiv, din materiale durabile si semidurabile, aflate intr-o stare medie-buna.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Zona reglementata are acces catre serviciile existente pe str. Calea Domneasca si prin intermediul transportului in comun sau prin transport cu mijloace proprii, catre serviciile si institutiile de interes general amplasate in izocrona de 10 minute fata de centrul mun. Tîrgoviște.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementata nu este ocupata in prezent de spatii verzi amenajate. Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 20% din suprafata terenului.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, pentru orice obiective de investitii realizate in zona reglementata se vor respecta cu strictete concluziile si recomandarile studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

II.5.8. Principalele disfunctionalitati

NR. CRT.	DISFUNCTIONALITATI	
1	DIMENSIUNI ALE PARCELEI	
	1.1	Parcela este subdimensionata.
2	INCOMPATIBILITATI FUNCTIONALE	
	2.1	Nu exista incompatibilitati functionale in zona studiata.
3	STAREA FONDULUI CONSTRUIT	
	3.1	Stare medie si buna.

Conform C.U. nr. 134/08.02.2021, emis de Primaria Municipiului Targoviste, zona studiata se afla:

- zona protejata istoric a Sitului Urban Calea Domneasca, inscris in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 517, cod DB-II-a-A-17262, sec IXV 1945;

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona reglementata va avea asigurat racordul la retelele edilitare existente:

- 1 RETEA DE APA POTABILA**
- 2 RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE**
- 3 RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE**
- 4 RETEA PUBLICA DE CANALIZARE**
- 5 RETEA PUBLICA DE DATE SI TELEFONIE**

Eventualele devieri sau modificari ale capacitatilor retelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, in functie de solutiile de arhitectura proiectate si avizele tehnice ale detinatorilor de retele.

II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu există probleme de mediu. PUZ “SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1+M ÎN SPAȚIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI LIBERALE” nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluărilor de mediu pentru planuri și programe.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului ale municipiului Târgoviște.

Au fost afișate la sediul și pe site-ul Primăriei mun. Târgoviște anunțurile publice privind intenția de elaborare și elaborarea documentației de urbanism, cât și afișarea pe teren a panoului privind intenția de elaborare a documentației.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 134/08.02.2021, emis de Primăria municipiului Târgoviște, pentru aprobarea P.U.Z. "SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE", Municipiul Târgoviște este **necesară elaborarea următoarelor studii de fundamentare:**

-	Studiu geotehnic verificat Af : terenul destinat viitorului obiectiv se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fara fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare – elaborator
-	Studiu de circulație
-	Studiu istoric
-	Reambularea topografică, cu avizul OCPI Dâmbovița pentru zona reglementată; si obtinerea urmatoarelor avize:
-	Obținerea punctului de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
-	Alimentare energie electrica
-	Alimentare cu apa
-	Alimentare cu gaze
-	Telefonizare
-	Aviz politia rutiera;
-	Aviz DAPP
-	Aviz DSP
-	Aviz Ministerul Culturii si Identitatii Nationale

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- se va consulta Studiului Geotehnic atasat prezentei documentatii.

II. RAPORT DE MEDIU:

- nu a fost elaborat raport de mediu;

III.2 PREVEDERI ALE PUG:

Teren in suprafata de 371,00 mp este situat in intravilanul municipiului. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018, terenul este situat in UTR nr. 2 – Zona Centrala, Vatra Istorică (Cv1), are categoria de folosinta CC (curti constructii), functiunea dominanta a zonei fiind LMu - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m).

Prezenta documentatie PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE stabileste urmatoarele:

- urmatoarele subzone functionale:
 - o **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
POT: 45% - CUT: 1.35; Regim de inaltime: S+P+1+M
- Regim de aliniere propus va fi de 2,00 m fata de aliniamentul strazii Calea Domneasca;
- Asigurarea utilitatilor din cadrul zonei reglementate;

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

In zona studiata, nu exista un cadru natural valoros sau un cadru natural care poate sa ofere posibilitatea de a imbunătăți calitatea spatiului public sau privat prin perspective, vegetatie sau alte elemente definitorii. Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propusi vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonic, particule, deversări de substanțe chimie, contaminări ale solului, apei sau aerului. Pe spațiile neconstruite se vor amenaja spații verzi minim 25% din suprafata reglementata și plantații de protecție cu arbori și arbuști.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Sunt propuse accese pietonale si rutiere din Alea Telegondolei, in concordanta cu studiul de fundamentare a solutiei de circulatie aferent PUZ.

Profilul 1-1 se mentine pentru Strada Calea Domneasca:

Trotuar	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Banda rutiera	Spatiu verde	Trotuar
2,74 m	3,42 m	3,42 m	3,42 m	3,42 m	1,20 m	2,00 m
TOTAL : 19,64 m						

III.2.1. III.4.1. Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun: zona reglementata va avea o functiune cu impact minim asupra structurilor urbane existente. Avand in vedere aceasta situatie, nu sunt necesare modificari ale organizarii transportului in comun.

III.4.2. Organizarea circulatiei feroviare: nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulatiei aeriene: nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulatiei pietonale: prin volumul de trafic pietonal generat de functiunea propusa in zona reglementata, impactul va fi minim asupra sistemului de circulatii pietonale existente. Drept urmare, nu sunt necesare modificari ale circulatiei pietonale ale strazilor existente in sensul sporirii capacitatii de preluare a viitoarelor volumele de trafic pietonal.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi:

ZONA IS-ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

- **IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**

POT: 45% - CUT: 1.35; Regim de inaltime: S+P+1+M

Zona reglementată va rămâne în teritoriul intravilan al orasului, care va putea fi utilizata conform Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului PUZ.

Subzonele functionale reglementate vor fi delimitate conform planșei **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** a prezentului P.U.Z.

Utilizarea morfo-funcțională a **zonei reglementate** se va realiza conform **RLU** aferent prezentului **P.U.Z.**

nr.crt.	BILANT PROPUȘ IN ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
		m.p.	%	m.p.	%
	ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ	371,00	100	371,00	100
		EXISTENT		PROPUȘ	
1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	371,00	100,00	0,00	0,00
2	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	0,00	0,00	371,00	100,00
	TOTAL	371,00	100,00	371,00	100,00

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Utilitățile pentru obiectivul propus se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zona:

- 1 REȚEA DE APA POTABILĂ
- 2 REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZELOR NATURALE
- 3 REȚEA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE
- 4 REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE
- 5 REȚEA PUBLICĂ DE DATE ȘI TELEFONIE

Eventualele devieri sau modificări ale capacităților rețelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, în funcție de soluțiile de arhitectură proiectate și avizele tehnice ale detinatorilor de rețele.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu există probleme de mediu. Prezentul PUZ **nu se supune evaluării de mediu sau evaluării adecvate.**

III.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: nu este cazul

III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul

III.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate: rețea publică de canalizare cu instalații de preepurare, după caz.

III.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor: se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere în limitele zonei reglementate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei, așa cum va prevedea programul de restaurare ambientală și de protecție a mediului inclus în faza PT-DE a proiectului.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi: Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spații verzi minim 20% din suprafața terenului.

III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Statutul juridic al terenurilor reglementate va ramane neschimbat conf. Plansa U05-Obiective de utilitate publica.

III.8.1 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

- **costurile** generate de implementarea PUZ “SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE”, **vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investitiei.**

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ : 6 luni
- Elaborare DTAC/PT : 6 luni
- Faza executie : 24 luni
- **TOTAL : 36 luni**

IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistica a orasului.

Întocmit,
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
prin,
Specialist cu drept de semnatura al
Registrului Urbanistilor din Romania,
urb.dpl. Mircea Atanasiu
D3Dz0E

urb.dpl. Mihai Nicolescu