

CONȚINUTUL PUZ ȘI RLU

MEMORIU DE PREZENTARE		
1. INTRODUCERE		
1.1	Date de recunoaștere a documentației	
1.2	Obiectul PUZ	
1.3	Surse documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII		
2.1	Evoluția zonei	
2.2	Încadrare în localitate	
2.3	Elemente ale cadrului natural	
2.4	Circulația	
2.5	Ocuparea terenului	
2.6	Echiparea edilitară	
2.7	Probleme de mediu	
2.8	Opțiuni ale populației	
2.9	Metodele de informare și consultare a publicului	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ		
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2	Prevederi ale Planului Urbanistic general și Regulamentului Local	
3.3	Valorificarea cadrului natural	
3.4	Modernizarea circulației	
3.5	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare	
3.7	Protecția mediului	
3.8	Obiective de utilitate publică	
3.9	Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor	
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. DISPOZIȚII GENERALE		
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE		
PIESE DESENAȚE		
PLANSA U01	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SCARA 1 : 5000
PLANSA U02	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ CONFORM P.U.G.	SCARA 1 : 5000
PLANSA U03	PLAN INDICAREA MONUMENTELOR SI A ZONEI DE PROTECTIE	SCARA 1 : 1000
PLANSA U04	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ PE PARCELĂ	SCARA 1 : 200
PLANSA U05	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE PARCELĂ	SCARA 1 : 200
PLANSA U06	PLAN CONCEPTUAL PROPUȘ	SCARA 1 : 200
PLANSA U07	PLAN REȚELE EDILITARE	SCARA 1 : 200
PLANSA U08	CIRCULAȚIA ȘI PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI	SCARA 1 : 200
PLANSA U09	PROFIL STRADAL TIP	SCARA 1 : 100
PLANSA U10	DESFĂȘURARE FOTOGRAFICA	SCARA 1 : 200
PLANSA U11	PROPUNERI 3D	

MEMORIU PUZ- conform cadru continut Norme 233 **CUPRINS**

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	3
1.2. Obiectul P.U.Z.	3
1.3. Surse documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	4
2.1 Evoluția zonei.....	4
2.2. Încadrarea în localitate	5
2.3. Elemente ale cadrului natural	5
2.4 Circulația.....	6
2.5 Ocuparea terenurilor.....	6
2.6 Echiparea edilitară.....	7
2.7 Probleme de mediu.....	7
2.8 Opțiuni ale populației	8
2.9 Metodele de informare și consultare a publicului	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	8
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	8
3.3 Valorificarea cadrului natural	9
3.4 Modernizarea circulației.....	9
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	9
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	10
3.7 Protecția mediului	10
3.8 Obiective de utilitate publică	10
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor	11
4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	11

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COMUNĂ"

Beneficiar :

S.C. ASEL S.R.L.

Amplasament :

Municipiul Târgoviște, Str. Mr. Brezișeanu Eugen, nr. 1, județul Dâmbovița;

Proiectant general :

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

Data elaborării :

Noiembrie 2020 - Proiect nr. 0A159/2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare și a Certificatului de urbanism nr. 549 / 01.07.2020, 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 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;
- 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 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 administrative – teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;

- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective ce implică exproprierea 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 la 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.

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 centrală, **UTR nr. 9**, județul Dâmbovița, pentru obiectivul "**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COMUNĂ**", cu amenajările aferente, spații de circulație și acces. Suprafața totală studiată este de 235,00 mp, aflat în proprietatea beneficiarului prin certificatul de atestare al dreptului de proprietate asupra terenurilor, seria DB, nr. 0018 din 14.12.1995, emis de Consiliul Județean Dâmbovița.

Amplasamentul este liber de orice sarcina, având categoria de folosință curți-construcții și funcțiunea conform PUG de zona rezidențială LMu1 - Clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m înălțime și valori a indicilor urbanistici POT = 0,35 și CUT = 1,0 .

Parcela studiată este situată în partea centrală a municipiului Târgoviște, conform planurilor de amplasament, pe strada Mr. Brezișeanu Eugen, nr. 1, la vest de înșiruirea de locuințe colective blocurile "E", de pe Strada Poet Grigore Alexandrescu. Parcela studiată are acces auto și pietonal din Strada Mr. Brezișeanu Eugen.

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

- Nord **CONSTANTINESCU VIRGINIA**, pe lungimea de 19,22 m;
- Est **STR. MAIOR BREZIȘANU**, pe lungimea de 9,15 m;
- Sud **DOMENIUL PUBLIC**, pe lungimea de 21,72 m;
- Vest **DOMENIUL PUBLIC**, pe lungimea de 12,32 m;

În 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, aprobat conform legii;
- Actele de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Certificatul de urbanism nr. **549 /01.07.2020**;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat într-un punct de interes deosebit de atractiv, prin poziționarea în plin centrul de greutate al municipiului, la mică distanță de Primăria Municipiului Târgoviște și Casa de Cultură a Sindicatelor. Prin poziționare, terenul se situează pe teritoriul "Sitului urban Calea Domnească", înscris la poziția 517, în lista Monumentelor istorice și Siturilor arheologice. Relația parcelei analizate cu monumentul este una greu de definit din cauza faptului că situl menționat este unul de mare întindere și numai supravegherea arheologică poate evidenția eventuale vestigii.

Accesul principal pe parcelă se va asigura dinspre strada Mr. Brezișeanu Eugen.

Cu referire la evoluția incintei studiate aceasta a fost limitată și oarecum mutilată când s-au amplasat blocurile „E” și respectiv artera de circulație dispusă posterior acestora (în prezent prelungire a străzii Mr. Brezișeanu Eugen), din care se accesează și amplasamentul studiat. Astfel actuala poziționare se află în prima linie a zonei neafectată de prefacerile urbanistice din anii '70 – 80.

2.2. Încadrarea în localitate

Latitudine amplasament : **44, 9257** latitudine nordică.

Longitudine amplasament : **25,4563** longitudine estică.

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

Zona studiată este reprezentată de o parcelă de teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **235,00 mp**, cu **numărul cadastral 73930 – CC**. Acesta parcelă este situată în **UTR nr. 9**, în intravilan, conform planurilor cadastrale, localizată în zona centrală a municipiului Târgoviște, cu acces principal din strada Maior Brezișeanu. 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 C, LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISf, ISct, ISs, ISa, IScu, ISc, Pp, Ps.

Vecinățiile amplasamentului studiat sunt prezentate în planșa "Situția existentă conform P.U.G.", în planșa "Situția 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 temperatură: +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
- evaporația E = 460 mm
- infiltrația efectivă $L_c = 8 \text{ l/sec/km}^2$

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.

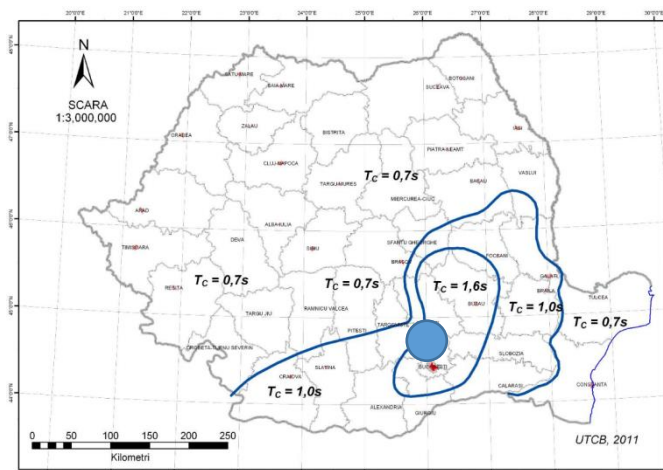
Sucesiunea litologică se prezintă astfel:

- la suprafață strat de sol vegetal sau umplură 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 – 7,00 m .

Riscul seismic

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



Conform Normativ P100-1/2006 pentru protecția antiseismică a construcțiilor, din punct de vedere seismic zona se caracterizează prin următoarele elemente:

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

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

- **Coeficient "ag"=0,30.** Conform macrozonării seismice după codul de proiectare seismic privind zonarea de vârf a accelerației 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 și prin calcularea energiei seismice medii anuale și 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 Municipiului 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 și 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.

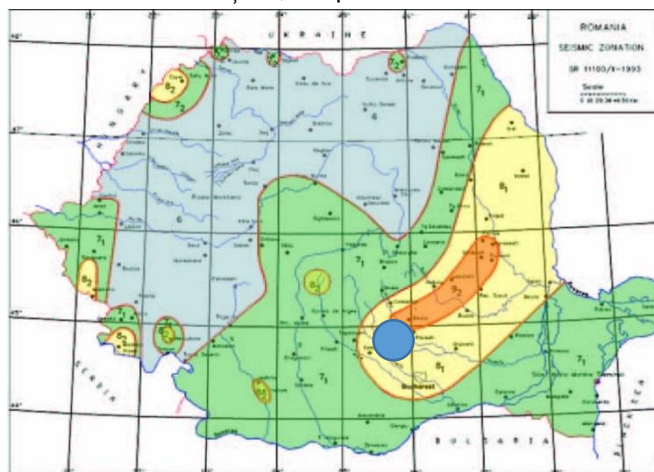


Fig. 2 - Romania - Seismic Zonation Map SR 11100/1-1993.

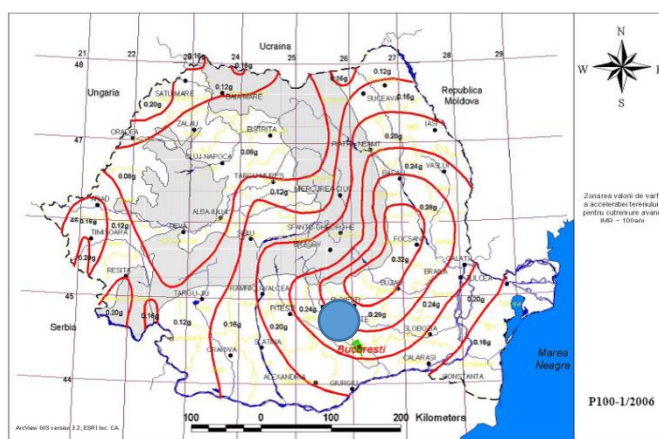


Fig.3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, ag pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani

2.4 Circulația

Parcela ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiază de acces rutier direct din strada Maior Brezișeanu, fiind situată la vest de aceasta, accesul făcându-se în tronsonul dispus posterior blocurilor „E”

Circulația pe str. Mr. Brezișeanu este una cu intensitate medie, locală, constituind în zonă o arteră de deservire a locatarilor blocurilor „E”, dar și o scurt-circuitare între parcajul zonei Primăriei și Centrului medical Purmed, cu strada Cetății și respectiv sensul giratoriu generat de intersecția strada Poet Grigore Alexandrescu - strada Cetății - B-dul Mircea cel Bătrân și strada Colonel Băltărețu.

Pentru parcare pe parcelă se propune amenajarea a trei locuri de parcare, câte unul pentru fiecare apartament propus a se realiza.

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.

Zona studiată rămasă neafectată de lucrările urbanistice anterioare evenimentelor din decembrie 1989, s-a structurat în timp și s-a menținut și după elaborarea PUG-ului Municipiului Târgoviște, ediția 1998, ca una dedicată locuirii. Situația existentă a teritoriului studiat, relevă faptul că aceste terenuri și-au păstrat funcțiunea inițială de-a lungul timpului și anume aceea de locuire.

Terenul, conform Certificatului de urbanism nr. 549/01.07.2020, este situat în UTR nr. 9, în intravilan, are o suprafață redusă de numai 235,00 mp, poziția sa la limită dintre o zonă extinsă de locuire individuală pe lot și zona de locuire colectivă, permițând urbanistic vorbind încadrarea în zona de locuințe individuale pe lot, cu acces principal din strada Mr. Brezișeanu. Conform PUG-ului municipiul Târgoviște, amplasamentul se află în subzona

cu funcțiunea dominantă LMu2 – 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, Isa, Iscu, I.

În prezent, zona amplasamentului dispune de echipare tehnico-edilitară completă, precum și acces din strada Lt. Pârvan Popescu. Parcela dispune în prezent însă numai de branșament de apă potabilă.

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

POT - ul 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:

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

Certificatul de urbanism stipulează pentru UTR nr. 9, un POT maxim de 35%.

Prin PUZ se propune majorarea POT la **40 %** și un CUT maxim de **1,2** corespunzător regimului de înălțime admis de P+2E. Având în vedere suprafața terenului de numai 235,0 mp. Precum și poziția sa centrală în cadrul localității, procentul de utilizare al terenului este unul uzual pentru zona de locuințe individuale pe lot, în condițiile respectării restului de condiționalități (nr. parcaje, suprafața spațiului verde, aliniament, etc.)

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

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) 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 beneficiază deja de un branșament la rețeaua publică de apă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin utilizarea branșamentului la conducta publică de apă potabilă de pe strada Mr. Brezișeanu Eugen.

Canalizarea

Îndepărtarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilități de racordare la sistemul public de canalizare existent pe strada Mr. Brezișeanu Eugen. Apele pluviale din precipitații vor fi conduse de asemenea spre rețeaua de canalizare pluvială în sistem divizor existent adiacent ansamblului.

Alimentarea cu energie electrică

Se va utiliza energia electrică de la rețeaua stradală de joasă tensiune prezentă pe strada Mr. Brezișeanu Eugen.

Telecomunicații

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

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 cu excepția branșamentului de apă potabilă realizat anterior.
- Configurația terenului ce favorizează stagnarea apelor din precipitații întrucât nivelul de călcare a ramas 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 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte.

2.8 Opțiuni ale populației

Situarea într-o localitate municipiu, unde cererea de locuințe, la standard de echipare, volumetrie și plastică actuale, situate în zone centrale sunt premisele oportunității amplasării unui asemenea obiectiv. Din punct de vedere al beneficiarului, crearea unei locuințe izolate, cu trei apartamente care să rezolve situația locativă a întregii familii, este un fapt benefic, în contextul necesității unui spațiu modern, echipat la standarde actuale, pentru locuire și propice numărului membrilor în creștere prin extinderea familiei.

Administrația Locală a solicitat prin Certificatul de Urbanism elaborarea PUZ și Regulament aferent care să armonizeze prevederile PUG și RLU cu propunerea concretă de mobilare a parcelei în ceea ce privește atât funcțiunea, cât și macroindicatorii urbanistici (POT, CUT, aliniere, regim de înălțime, distanțe față de vecinătăți, relația cu monumentul etc.).

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 ;	În termen de 15 zile pot fi transmise către Primărie observațiile/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 complexe constatate :

- Se impune elaborarea unei soluții privind echiparea tehnico-edilitară, prin racordare la echipamentele publice existente și modernizarea rețelelor și branșamentelor.
- Se propune elaborarea unei soluții tehnice viabile privind asigurarea accesului numărul de locuri de parcare necesar.
- 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. Mr. Brezișeanu Eugen, arteră modernizată (asfaltată) echipată complet din punct de vedere edilitar.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Conform Certificatului de urbanism nr.549 din 01.07.2020, parcela este localizată în partea centrală a municipiului Târgoviște, cu acces principal din strada Mr. Brezișeanu Eugen. Acestea se află în subzona cu funcțiunea dominantă LMu1 – 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, Isa, Iscu, I.

În prezent, zona amplasamentului dispune de echipare tehnico-edilitară completă, dar parcela beneficiază numai de bransament la apă potabilă.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra și funcționa zona studiată, nu putem spune ca oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural, decât în parte, respectiv imagine și beneficiile microclimatului generat de vegetația existentă pe parcelele învecinate. Către ansamblul blocurilor „E” (est) imaginea este obturată, din cauza înălțimii acestora, dar orientarea geografică permite însorirea parcelei dinspre sud și vest.

Construcția propusă nu împieteează 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, cu respectarea exigențelor impuse de situarea parcelei în perimetrul "Sitului urban Calea Domnească", înscris la poziția nr. 517, în lista Monumentelor istorice și Siturilor arheologice.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul principal rutier în zonă se va asigura din strada Mr. Brezișeanu Eugen, stradă cu sens unic dinspre nord (zona parcajului Primăriei și Centrului medical Purmed) către strada Cetății.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Situația existentă: Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în prezent, conform Certificatului de urbanism, locuirea LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mică (P, P+1, P+2, până în 10,0 m), ceea ce face ca parcelele studiate să se integreze perfect în această subzonă funcțională fără a fi necesare propuneri de schimbare a funcțiunii.

3.5.1. Descrierea soluției de organizare urbanistică

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică și pentru realizarea amenajării corespunzătoare a teritoriului sunt:

- orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă;
- condiționări impuse de vecinătățile imediate;
- respectarea macroindicatorilor urbanistici.

Se stabilește zona edificabilului pentru toate clădirile la o distanță de minimum 2,00 m conform Codului Civil față de limita proprietății.

POT-ul și CUT-ul se completează cu regimul de aliniere la stradă și cu regimul de înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii de respectat în autorizarea executării construcțiilor.

Înălțimea maximă a clădirilor se exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

Pentru parcela studiată se propune o înălțime maximă de 8,50 m la cornișă, corespunzător unui regim maxim de înălțime de P+2.

Alinierea la stradă – locuință se propune a se alinia la strada Mr. Brezișeanu Eugen la distanța de 5,0 m de aliniament.

Accesul auto și pietonal se va face direct din strada Mr. Brezișeanu Eugen și terenul va fi prevăzut cu trei locuri de parcare.

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. 9.

Indici urbanistici conform Certificat de urbanism :

Procentul de ocupare a terenului	POTmaxim = SC / ST x 100 = 35,00 %
Coeficientul de utilizare a terenului	CUT = SD / ST = 1
Nivelul mediu	CUT / POT = 3

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

SUPRAFAȚA STUDIATĂ :	S = 235,00 mp - 100%
CONSTRUCȚII PENTRU LOCUIRE	S = 94,00 mp - 40,00%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	S = 91,62 mp - 38,98%
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	S = 47,88 mp - 20,38%
PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ	S = 1,50 mp - 0,64%

Indici urbanistici conform propuneri PUZ

POT maxim 40 % CUT maxim 1,2

POT calculate 40 % CUT efectiv 1,2

Nivel mediu 3 (P+2E)

3.5.3. Categoriile de interventie

În planșa "Propuneri reglementări urbanistice - zonificare" sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime :

- * Echiparea cu utilități a incintei, cu capacitățile necesare satisfacerii consumurilor din ansamblul propus.
- * Realizarea de noi amenajări exterioare (alei pietonale și carosabile cu un parcaj, spații verzi, platforma pentru deșeurii menajere) ;
- * Realizarea racordurilor la sistemul de circulații, strada **Mr. Brezișeanu Eugen** prin realizarea parcajului cuprins între locuință și aliniament.
- * Amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

3.5.4 Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului :

POT maxim admisibil propus prin PUZ = 40% ;

Coeficientul de utilizare a terenului :

CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,2.

3.5.5 Recomandări ale Studiului istoric și de peisaj

Nu este cazul.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin utilizarea branșamentului la conducta publică de pe strada Mr. Brezișeanu Eugen.

Canalizarea

Îndepărtarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilități de racordare la sistemul public de canalizare existent. Apele pluviale din precipitații vor fi conduse de asemenea spre rețeaua de canalizare pluvială în sistem divizor existent pe strada Mr. Brezișeanu Eugen.

Alimentarea cu energie electrică

Se va utiliza energia electrică de la rețeaua stradală de joasă tensiune.

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 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 bălțirea la teren a acestora ;
- * Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației care va utiliza spațiul urban nou creat ;
- * Se vor amenaja spațiile verzi de pe parcelă în armonie cu cele ale parcelelor învecinate și cele amenajate în interiorul UTR-ului;
- * 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

Realizarea unei construcții de locuințe nu reprezintă o investiție productivă, însă pe perioada construirii locuinței, se va asigura un număr minim de 4 - 5 locuri de muncă pe termen de 18 luni și de asemenea realizarea acestui obiectiv va asigura confortul și siguranța beneficiarilor și a familiilor acestora.

Aspectul plastic al noii construcții se va încadra în ansamblul general și va fi armonizat și cu vecinătățile, precum și cu exigențele zonei istorice în care este situat amplasamentul.

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 strada Mr. Brezișeanu Eugen nu sunt afectate de ansamblul propus.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Principalul element pe care mizează propunerea urbanistică este utilizarea amplasamentului disponibil în incinta proprie a beneficiarilor, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcția propriu-zisă.

În acest sens trebuie respectată ordinea firească a operațiunilor:

- pretrasarea construcțiilor, a rețelei de circulație, a parcajului și a rețelelor edilitare;
- realizarea organizării execuției;
- construirea rețelelor edilitare din incintă;
- realizarea construcției de locuit P+2.

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

*Prezenta documentație propune completarea structurii funcționale stabilite prin PUG, în consens cu prioritățile municipiului privind dezvoltarea activităților de locuire și alte activități compatibile cu locuirea, prin valorificarea potențialului amplasamentului și a poziției în teritoriu;

*Realizarea documentațiilor de autorizare, a proiectelor tehnice, detaliilor de execuție, în vederea atacării lucrărilor de execuție;

*Realizarea operațiunii de trasare a construcțiilor propuse, cu toate amenajările aferente;

*Echiparea terenului cu dotările necesare unei bune funcționări a ansamblului;

*Amenajarea spațiilor verzi cu rol ambiental pentru îmbunătățirea microclimatului și pregătirea zonei de contact cu publicul interesat, în conformitate cu Certificatul de urbanism;

*Asigurarea unei legături vizuale în spiritul principiilor peisajului urban între investiție și monumente;

*Realizarea locurilor de parcaj, câte unul pentru fiecare apartament;

* Suprafața de teren aferentă aleilor de circulație rutieră, parcaje, precum și cele aferente echipamentelor edilitare de zonă vor rămâne în proprietate privată.

Sef proiect,
arh. urb. Mircea NIȚESCU

Întocmit,
arh. urb. Mircea NITESCU