

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ – “Schimbare destinatie cladire C1 din locuinta in cabinet medical, re compartimentari interioare si schimbare destinatie cladire C2 din cabinet medical si locuinta in locuinta P+1, refacere partiala imprejmuire”, Targoviste, str. Linistei, nr.3, jud. Dambovita

Beneficiar: NICOLAE ADRIAN SI NICOLAE DANIELA

Proiectant: SC A&A ARHITECTURA SI ANTREPRRIZA SRL

Data elaborarii: octombrie 2021

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de schimbare de destinatie a unei constructii parter (corp C1), din locuinta in cabinet medical si schimbarea de destinatie a unei constructii P+1 (corp C2) cu functiune mixta (locuinta si cabinet medical) in locuinta, pe terenul situat la adresa de mai sus.

Conform certificatului de urbanism nr.536/14.05.2021, amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR nr.9, parcela apartinand zonei LMu: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m), subzona LMu1 - subzona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) pentru care indicatorii urbanistici sunt POT 35%, CUT 1,00 (cf. PUG si RLU aprobat 1998).

Imobilul ce face obiectul PUZ este compus din teren in suprafata de 631mp si doua corpuri de cladire: **corp C1** - Locuinta S+P in suprafata construita de 95mp si suprafata desfasurata de 112mp, la care se adauga suprafata Terasei acoperite existente 14,15mp si **corp C2** - Locuinta + cabinet medical in suprafata construita de 112mp si suprafata desfasurata 224mp.

Imobilul se afla in "Situl urban calea Domneasca" inregistrat in Lista monumentelor istorice la pozitia 517, cod DB-II-a-A-17262-sec.XIV.

Prin documentatia de urbanism se va studia schimbarea functiunii dominate a amplasamentului din "LMu1" - subzona exclusiv rezidentiala in "M" - zona cu functiuni mixte (LMu-Locuinte si functiuni complementare si ISs - institutii si servicii pentru sanatate), relationarea acesteia cu functiunile existente pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la aliniamentul existent, distantele fata de limitele laterala si posterioara ale lotului, indicatorii urbanistici (POT, CUT) precum si accesele carosabile si pietonale, spatii verzi si locuri de parcare.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste;
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-au efectuat ridicari topografice ale terenului, studiu geotehnic si sau solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Targoviste, UTR 9, str. Linistei, nr.3, subzona LMU1 cu functiunea exclusiv rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m).

Terenul in suprafata de 631,00mp, categoria de folosinta curti-constructii se invecineaza la **Nord** cu proprietate privata NC 72528 (29,91m) la **Sud** cu proprietate privata NC 77601 (42,65m), la **Est** cu proprietate privata NC 7290 (22,25m) si NC 75370 (11,22m) si la **Vest** cu str. Linistei NC83640 (10,19m).

Terenul este partial construit si liber de sarcini juridice.

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL 9/1998, activitatile compatibile locuirii se pot desfasura in cladirile principale in procent de maxim 25% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri.

Pe amplasamentul studiat exista un cabinet medical in corpul C2 amenajat de fostul proprietar in baza Autorizatiei de construire nr.160/06.06.2013.

Anterior vanzarii, corpul C1 a fost propus pentru desfiintare. Pentru acesta constructie, proprietarul anterior a obtinut Autorizatia de desfiintare nr.442/04.11.2019, desfiintarea nefiind insa efectuata. Actualul proprietar doreste mentinerea si reabilitarea acestei constructii si mutarea cabinetului medical din corpul C2 in corpul C1.

Amenajarea unui **cabinet medical**, activitate compatibila locuirii, in constructia corp C1 nu afecteaza functiunea dominanta, rezidentiala si se incadreaza in caracterul zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in zona centrala a municipiului Targoviste, zona predominat rezidentiala, dar unde se intalnesc si activitati complementare locuirii, respectiv activitati liberale, prestari servicii sau comert cu amanauntul.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic orasul Targoviste este amplasat pe Campia Inalta a Targovistei, subunitate situata in partea de nord a Campiei Romane constituita din terasele joasa si inferioara de pe partea dreapta a raului Ialomita si terasa superioara comuna raurilor Ialomita si Dambovita. In general campia are aspect plan cu o mica panta generala de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud cu denivelari mari in zonele de trecere intre nivelele de terasa.

Geomorfologic zona studiata se dezvolta pe terasa inferioara de pe partea dreapta a raului Ialomita.

Hidrografic zona studiata apartine bazinului Ialomita. Raul Ialomita prezinta un curs de la nord vest catre sud est, amenajat partial cu praguri de fund, mici baraje si canale de derivatie.

Din punct de vedere hidrogeologic in zona cercetata s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adancimea de peste 15.00 m (de la cota terenului actual).

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

- temperatura maxima absoluta +39,1°C;
- temperatura minima absoluta -25,8°C;

- media anuala a precipitatiilor 662mm;
- adancimea de inghet $h=0.90m - 1,00m$ (STAS 6054/87);
- vanturi dominante N si NV.

Din punct de vedere geotehnic, pamanturile ce formeaza terenul de fundare si zona activa a fundatiilor se incadreaza la teren bun de fundare cu compresibilitate redusa.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/87, este de $-0.90 - 1,00m$. Dupa normativul P 100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$. Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica” din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec.

Conform Normativ P – 100/2006, „Cod de proiectare seismica”, se determina riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului: risc geotehnic “moderat”.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat este marginit pe latura de vest de str. Linistei. Accesul pe amplasament se realizeaza din str. Linistei, pe lot existand posibilitatea de parcare a autovehicolelor.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul este in totalitate proprietate privata obtinut prin cumparare, este intravilan, partial construit si liber de sarcini juridice. Terenul in suprafata totala de 631mp si are categoria de folosinta curti-constructii.

Pe teren exista constructia **Corp C1** - locuinta S+P construita in anul 1929, cu suprafata construita de 112mp, completata de o terasa in suprafata de 14,15mp, provizoriu acoperita cu o sarpanta din lemn sustinuta de elemente verticale din lemn, simplu sprijinite pe trotuarul de protectie, si prevazuta cu tamplarie PVC. Se doreste amenajarea unui cabinet medical individual ce va ocupa aproximativ 70% din suprafata desfasurata a cladirii (inclusiv terasa acoperita). O camera din corpul C1 va fi separata functional de restul constructiei si se va practica un gol de acces din exterior. Subsolul si acesta incapere vor fi folosite ca anexe/depozitari pentru locuinta corp C2.

Constructia **Corp C2**, cu regim de inaltime P+1, a fost construita in anul 1995 in baza AC nr.153/1995 si extinsa in anul 1998 in baza AC nr.346/1998, cu structura mixta (zidarie portanta si cadre b.a.), ulterior destinatia parterului fiind schimbata in cabinet medical in baza AC nr.160/2013.

Cladirea are suprafata construita de 112,00mp si suprafata desfasurata de 224,00mp. Jumatate din parterul caldirii este ocupat de un cabinet medical. Se doreste desfiintarea acestui cabinet, recompartimentarea parterului si amenajarea corpului C2 in totalitate pentru functiunea de Locuinta.

Terenul este ocupat in proportie de 35% de constructii, restul fiind amenajat cu alei betonate auto si pietonale si spatii verzi.

Pe amplasamentul studiat nu se vor edifica constructii noi.

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul beneficiaza de bransamente existente la utilitatile stradale din zona: energie electrica, apa potabila, gaze naturale, canalizare menajera.

2.7. Probleme de mediu

In conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, in zona nu exista riscuri naturale previzibile care ar putea afecta constructiile.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe amplasament a existat din 2013 functiunea de cabinet medical, acest lucru neafectand functiunea dominanta a zonei (rezidentiala).

Schimbarea de destinatie a cladirilor si separarea functiunilor de "cabinet medical" si "locuinta" in cele doua cladiri existente pe lot este benefica functionarii activitatilor de pe amplasament, exercitarea profesiilor liberale (servicii medicale) fiind compatibila locuirii.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG al municipiului Targoviste, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste, UTR9, avand functiunea dominanta: LMu - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), subzona LMu2 - rezidentiala cu constructii P, P+1, P+2 (pana la 10m). Conform PUG si RLU mun. Targoviste, indicatorii urbanistici pentru acesta subzona sunt: POT=35%, CUT=1,00, regim maxim de inaltime P+2, pana la 10m.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Pentru amplasamentul studiat se propune functiunea dominanta M - zona cu functiuni mixte: Lmu - locuinte si functiuni complementare si ISs - institutii si servicii pentru sanatate.

Se vor mentine indicatorii urbanistici prevazuti prin PUG: **POT=35%, CUT=1,00, regim maxim de inaltime P+2, pana la 10m.**

Pe amplasament nu se propun constructii noi.

Se va mentine edificabilul existent amplasat la **distanța variabilă între 11,10m și 21,30m față de aliniament spre Vest** - str. Linistei.

Fata de limita laterala spre **Sud**, edificabilul existent se afla la distanta de **2,00m**.

Edificabilul existent este amplasat pe limitele de proprietate spre **Nord** si **Est**.

Vor fi prevazute un numar de 3 locuri de parcare autovehicule: 2 pentru clientii cabinetului si 1 personal. Se va amenaja o platforma de intoarcere a autovehiculelor pe amplasament.

Imprejmuirea:

Refacerea partiala a imprejmuirii se va realiza pe limita posterioara a lotului, intre cele doua cladiri existente, cu gard opac cu inaltime de maxim 2,00m pe o lungime de cca 5,00m.

Imprejmuirile la strada si pe limitele laterale sunt existente. Imprejmuirea spre strada este transparenta si prevazuta cu poarta de acces auto si pietonala.

Bilant teritorial:

Suprafata totala teren.....	631,00mp
Suprafata construita corp C1.....	95,00mp
Suprafata construita corp C2.....	112,00mp
Suprafata construita=desfasurata Terasa.....	14,15mp
Suprafata desfasurata corp C1.....	112,00mp
Suprafata desfasurata corp C2	224,00mp
Suprafata alei si platforme betonate.....	139,75mp
Suprafata spatii verzi.....	229,34mp
Suprafata dale inierbate.....	40,76mp

Indicatori urbanistici existenti:

POT existent = 35%; CUT existent = 0,56; RMh existent = S+P+1

Indicatori urbanistici maximali mentinuti cf. PUG:

POT max = 35%; CUT max = 1,00; RMh: P, P+1, P+2 (pana la 10m)

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat este alimentat cu apa potabila din reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a amplasamentului este realizata prin racordul la canalizarea stradala a orasului.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul beneficiaza de bransament existent la reseaua de energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Constructiile existente pe lot beneficiaza de bransament la reseaua de gaze naturale.

3.4. Protectia mediului

- eliminarea apelor pluviale se realizeaza prin sistem de jgheaburi si burlane in interiorul lotului; amplasarea constructiilor pe lot elimina posibilitatea de deversarii accidentale a apelor pluviale pe loturile invecinate.

- se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 229,34mp si parcaje pe dale inierbate in suprafata de 40,76mp (50% spatiu verde), rezultand un total de 250,00mp spatiu verde, respectiv ~40% din suprafata lotului.

- se vor amenaja un numar de 3 locuri de parcare pe lot (2 pentru clientii si 1 personal).

- se va amenaja o platforma de colectare a deseurilor menajere, amplasata la o distanta de min.10m fata de ferestrele locuintei

- deseurile rezultate in urma activitatii cabinetului medical vor fi preluate de firma specializata

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categoriile de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pe amplasamentul prezentat vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.

- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitiile suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

etapa I: lucrari de amenajarea a locuintei in Corp C2

etapa II: lucrari de amenajare a cabinetului medical in Corp C1, inclusiv platformele de parcare din incinta

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In aceasta zona, constructiile ce dau caracterul specific Sitului Urban "Calea Domnesca" sunt in general degradate, orice interventie pentru consolidarea si mentinerea lor fiind binevenita.

Zona rezidentiala permite desfasurare de activitati si servicii cu caracter liberal ce nu afecteaza functiunea de locuire.

Consideram ca prin separarea functiunilor in cele doua cladiri de pe lot coroborata cu rezolvarea problemelor urbanistice, functiunea mixta propusa (locuire si servicii medicale) se integreaza zonei si investitia ce se doreste a fi efectuata **este oportuna dezvoltarii zonei.**

Intocmit,
Arh. Anamaria Barbu Ionescu