



PROIECTANT : **S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE** –
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Municipiul Târgoviște, Str. Justiției, nr. 10, județ Dâmbovița

Beneficiar: **PETRESCU RADU- IUSTIN** – Comuna Răzvad, Sat Valea Voievozilor, Str. Căramidari, Nr 51

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – DEMOLARE LOCUINȚĂ
EXISTENTĂ, CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE
ÎMPREJMUIRE ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

NR. PROIECT: **Z472/03.2022**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str.
Justiției, nr. 10**

BENEFICIAR: **PETRESCU RADU- IUSTIN**
Adresa: Comuna Răzvad, Sat Valea
Voievozilor, Str. Căramidari, Nr 51

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**
Adresa:STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14,
AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
RETELE
EDILITARE: Inginer Radu Marian

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1.000
P0.3 – INCADRAREA IN HARTI ISTORICE	Scara 1: 1.000
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 750
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 750
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 250
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P5. – IMAGINE ZONA	
P6. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPUS	
P7. – DESFASURARI FRONTURI IN ZONA STUDIATA–EXISTENT SI PROPUS	
P8. – STUDIU VIZIBILITATE	
P9. – COMPOZITIE VOLUMETRICA	
P10. – PROFIL TRANSVERSAL	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 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 investiției propuse

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării : **PUZ – DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**
2. Adresa : Str. Justiției, nr. 10, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **PETRESCU RADU- IUSTIN** – Comuna Răzvad, Sat Valea Voievozilor, Str. Cărămidari, Nr 51
5. Data : **Martie 2022;**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei locuințe, regim de înălțime **S+P+1** și amenajărilor aferente pe un teren cu suprafața de **486 mp**, proprietate a beneficiarului **PETRESCU RADU- IUSTIN**, situat pe Str. Justiției, nr. 10, UTR 3, în vecinătatea lazului Morilor.

În Certificatul de Urbanism nr. 1272/22.12.2021 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a clădirii; se va stabili zona aferentă edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, număr de locuri de parcare necesar funcționării în bune condiții a obiectivului de investiții, modul de asigurare a acceselor în clădire, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea construcție.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 601/ 29.03.2021;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I ;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Parcela care face obiectul documentației : **PUZ – “ PUZ – DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”** pe strada Justiției, nr. 10, municipiul Târgoviște este situat în “Situl urban Calea Domnească” înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 în Lista Monumentelor Istorice 2015.



Biserica "Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul"



Muzeul Scriitorilor Damboviteni

Evoluția istorică a Tramei Stradale, Parcelarului și Fondului Construit din zonă :

Teritoriul din nordul orașului, aflat aproape paralel cu Calea Domneasca din care face parte traseul și imobilul studiat, a devenit de timpuriu unul important ca funcțiune, ceea ce s-a reflectat în valoarea sa urbanistică și arhitecturală. Dezvoltarea lui a fost mult accentuată în a doua jumătate a secolului XIX și începutul sec. XX.

Trama stradală constituită istoric și apoi sistematizată în timp a primit denumiri din care unele s-au modificat, iar altele s-au păstrat. Este perioada marcată de construirea de clădiri noi (de multe ori pe terenuri virane) sau de transformări radicale a celor vechi. Caracteristica zonei studiate, d.p.v. funcțional și constructiv, era dominanta funcțiunii rezidențiale ce a determinat caracteristici specifice traseelor existente. Zona păstrează starea tramei stradale de la sfârșitul secolului XIX. Strada Justiției, una din cele mai vechi ale urbei, păstrându-și aproape nemodificat traseul și conformarea, a fost atestată arheologic la 1688, când devine o bretea de deservire a activităților derulate de numeroasele mori (cca. 16)

ce ce au inceput sa functioneze odata cu realizarea « lazului Morilor » ca derivatie din raul lalomita.Aceste mori apartineau Domniei ,dar si unor manastiri cum ar fi Cozia sau Cotmeana.

În secolele următoare apar numeroase documente despre morile amenajate pe cursul râului lalomita sau pe « lazul Cel Bătrân » – o lucrare hidrotehnică ale cărei începuturi sunt plasate de unii istorici în perioada de amenajare a curții domnești, ori de alții, chiar înainte, fiind atribuită etnicilor germani care ar fi „întărit” orașul cu șanțuri și mlaștini, după modelul Sibiului(o primă atestare a existenței unui „zăgaz” pe râul lalomita vine din perioada luptelor cu turcii date de Mihai Viteazul lângă Târgoviște). Cronica anonimă care relatează despre Bătălia de pe lalomita din anul 1595 descrie râul care avea un » zăgaz foarte mare », întărit cu trunchiuri de copaci.Aceasta realitate atrage dupa sine aparitia pe malul lazului(mai jos ,spre sud) a primelor lotizari(inguste si lungi) pentru locuintele (modeste)specifice unor mestesugari –tabacari ,vopsitori,tesatori etc.Iar in zona mai inalta si impadurita a terasei ialomitene,dupa 1855,apar incinte ample ale unor resedinte boieresti,cum ar fi (chiar vizavi de amplasamentul studiat)la nr.7- fostul conac al scriitorului al.Bratescu-Voinesti,azi Muzeul Scriitorilor Damboviteni,monument istoric(DB-IV-m-B-17795).Mai tarziu,in 1907,data fiind apropierea de sursa de apa,la nr.11 s-a construit Cazarma Pompierilor,deasemenea monument istoric.Intre 1808-1855 ,strada Justitiei se numea « Ulita Cretulestilor », (Cretulestii-familie detinatoare de terenuri in zona) ,iar in ultima parte a sec.XIX-inceputul sec.XX, s-a numit « Strada Cantacuzinilor » dupa numele Bisericii « Stolnicul Cantacuzino »din vecinatate.Din 1901-strada poarta denumirea actuala.Pe partea de vis-a-vis (numere pare) lotizarea este aproximativ regulata constransa fiind fiind intre parcelarea relativ regulata de pe Calea Domneasca din ultima jumătate a secolului XIX si prezenta str.Justitiei.In zona studiata ,Incintei Bisericii « Taierea Capului Sf.Ioan Botezatorul « de aproape 2000mp cu un cimitir nefunctional in 1945,a fost partial expropriata(fara acte !) inainte de anul 1952,rezultand un teren de cca.1088mp atribuit unei persoane fizice .Dupa anul 2000,acest teren a fost din nou lotizat in doua loturi care au fost vandute ,unul dintre cumparatori fiind beneficiarul prezentului studiu.Pe acest teren,la solicitarea beneficiarului, s-a facut cercetarea arheologica pe locul in care ar fi amplasata noua cladire.Acestea au relevat urmatoarele :

1. In perimetrul escavat au fost surprinse 8 morminte (datate sec.XVI-XVII),5gropi menajere(sec.XIV-XV),un cuptor de ceramica(sec.XV),altul de paine(sec.XVI),partial deranjate de vechile cladiri si de demolarea acestora ;
2. Cel mai vechi nivel de locuire apartine sec.IV ;
3. In general stratigrafia se prezinta astfel :peste solul roscat steril,este plasat un nivel de culoare rosiatica,deasupra acestuia,este situat un sol negricios cu urme de carbune,mortar si resturi de materiale de constructie care provin de la activitati de modificari,extinderi sau demolari(probabil ale bisericii din vecinatate-Sf.Ioan),amenajari si nivelari moderne ,peste care este solul vegetal actual.
4. In concluzie au fost surprinse doua faze majore de construire-amenajare a terenului :

-prima faza datand din sec.XIV-XV (gropi menajere si cuptoare) ;
-a doua faza datand din sec.XV-XVI(cimitirul cu mormintele ce apartineau probabil Bisericii Sf.Ioan;

Materialul ceramic este atribuit sec.XIV-XVII;este vorba de de ceramica smaltuita ,decorata cu motivul pestelui,cocosului si arborelui vietii,in cateva forme-cupe,strachini ,farfurii si ceramica uzuala-borcane,oale ulcioare,sfesnic,etc.Monedele

Descoperite in morminte cat si-n gropile menajerein timpul domniei lui Vladislav I Vlaicu,ca si-n a doua jumătate a sec.XVI.

Nu exista informatii referitoare la o actiune expresa de lotizare in zona strazii Justitiei ; aceasta a fost realizata de catre diversii proprietari de pamanturi din zona, in functie de dimensiunile terenurilor ce le posedau –fapt ce explica relativa identitate de forme si dimensiuni a parcelarului.

2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Târgoviște; încadrarea în zonă

În planșa 0.1 " Încadrare în teritoriu și localitate " scara 1 :20 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea central nordică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște. Parcela de teren care face obiectul PUZ nu este amplasată adiacent unei artere de circulație majore a municipiului. Circulația rutieră majoră a municipiului Târgoviște la nivelul teritoriului administrativ este reprezentată de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711.

Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 3. Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 13, conform PUG aprobat este LMu - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) ". Conform prevederilor PUG și RLU , parcela aparține zonei LMu2, pentru care indicii maximali urbanistici sunt : POT = 45%, CUT = 1,3.

În planșa nr. 0.3 – " Încadrarea în zonă " sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ .

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de locuire individuală pe lot, regim mic de înălțime, P – P+2E.

Ca repere urbane, în zona studiată, se regasesc :

- "Vatra orașului Târgoviște" – monument categoria A;
- "Situl urban Calea Domnească" – monument categoria A;
- Stadionul orașului, Eugen Popescu;
- Muzeul scriitorilor dâmbovițeni;
- Liceul Economic " Ion Ghica;
- Serviciul voluntar pentru situații de urgență;
- Direcția de salubritate.

Datorită peisajului deosebit al zonei, respectiv prezența unei vegetații abundente numărul clădirilor de locuit și a investițiilor complementare locuirii au cunoscut un important riverment în ultima perioadă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în Campia Târgovistei.

- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară – argile .Poziția straturilor este aproape orizontală.

- In zona nu exista riscul de inundabilitate.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile nisipoase,)
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente caracterizeaza aceste pamanturi bune de fundare.

Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 ,riscul geotehnic fiind moderat.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,90-1,00 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani si $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este δ_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de $0,30g$ iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață” indicativ NP 112 - 2014, pentru acest tip de pământ (*argila nisipoasa*) dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 250 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B=1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$. Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:

- ❖ $h=-1.00\text{m}$, $P_{conv.}=190\text{KPa}$;
- ❖ $h=-1.50\text{m}$, $P_{conv.}=220\text{KPa}$;

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 350 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B=1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$

- ❖ $h=-1.50\text{m}$, $P_{conv.}=310\text{KPa}$.
- ❖ $h=-2.00\text{m}$, $P_{conv.}=350\text{KPa}$.

Pentru zona unde se afla amplasamentele cladirilor ce vor urma a fi demolate se vor face investigatii suplimentare pentru a stabili adancimea de fundare.

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii obiectivelor este necesar :

- a se lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii ;
- in jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor ;
- trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m ;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din obiective vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor ;
- suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei ;
- se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara daca fundatiile vor fi portante (continue) ;
- gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet-dezghetului ;

- sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri ;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - "Ts" - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Poziția	Denumirea pământurilor și a altor roci dezaggregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat			Greutate medie în situ (în săpătură) kg/m ³	Afânarea după executarea săpăturii (%)	
			Manual cu lopata, cazma, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer			moto-screper
3	umplutura	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
18	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului, persoană fizică **PETRESCU RADU- IUSTIN**) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Justiției.

Strada Justiției este asfaltată. Se circulă în dublu sens , lățimea drumului fiind de aprox. 13,50 m.



Strada Justiției



Strada Stelea

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În plansa nr. 1 " Situația existentă " sc 1 : 750 este prezentată organizarea spațial – urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime și starea clădirilor din vecinătate.

Terenul care a generat PUZ beneficiază de posibilitate de acces din strada Justiției care face parte din trama stradală secundară a municipiului Târgoviște.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este LMu - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) ". Conform prevederilor PUG și RLU , parcela aparține zonei LMu2, pentru care indicii maximali urbanistici sunt : POT = 45%, CUT = 1,3.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului **PETRESCU RADU-IUSTIN**, conform Contractului de vânzare autentificat nr. 601/ 29.03.2021 și are suprafața de 486 mp.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este "curți construcții, situată în intravilanul Municipiului Târgoviște pe strada Justiției, nr. 10, are **numărul cadastral 87012, este înscris în cartea Funciară a localității Târgoviște nr. 87012** și are următorii vecini:

- | | | |
|----------|-----------------------------|---------------------------|
| - Nord : | Str. Justiției | – pe distanța de 13,67 m; |
| - Est : | Nicolescu Criștina | – pe distanța de 31,35 m; |
| - Est: | Sărăroiu Marian Alexandru | – pe distanța de 10,52 m; |
| - Sud : | Alexandrescu Grigore Mircea | – pe distanța de 10,87 m; |
| - Vest : | Oros Calin Dinu | – pe distanța de 40,97 m; |

Amplasamentul care face obiectul documentației cu suprafața de 486 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul municipiului Târgoviște. Pe parcela studiată s-a aflat o construcție : C1 - locuință, în suprafața de 65 mp propusă pentru desființare (autorizație de desființare nr.48 din 06.03.2023) care între timp s-a demolat , după obținerea tuturor autorizațiilor necesare.



Construcția existentă(S =65,0 mp) propusă pentru desființare care a fost demolată

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale;

Principalele disfuncționalități/aspecte forte privind amplasamentul ce face obiectul studiului sunt :

- parcela este de mici dimensiuni și exploatarea acesteia trebuie să se realizeze ținând cont de vecinătăți;
- accesul carosabil pe parcela se va face prin racord la Str. Justiției astfel încât trotuarele să nu fie afectate.

• REZOLVAREA ARHITECTURALĂ

Clădirea demolată - caracteristici generale:

-Silueta clădirii este compusă dintr-un paralelipiped la care se adaugă decroșuri pe latura de sud și nord. Raportul fațadelor cu limitele parcelei este variat : latura de sud constituie fațada principală cu intrarea principală dispusă în traveea mai retrasă, marcând axul principal. Clădirea, în prezent abandonată, a păstrat probabil silueta originală, rezultată din volumetria originală dar simplă, lipsită de interes, posibil cu modificări parțiale de factura funcțională. Caracteristici păstrate sunt : volumul construcției, partiul în majoritatea spațiilor și golurile , cu unele excepții.

-Modificări intervenite, ca rezultat al modificării unora din funcțiuni :

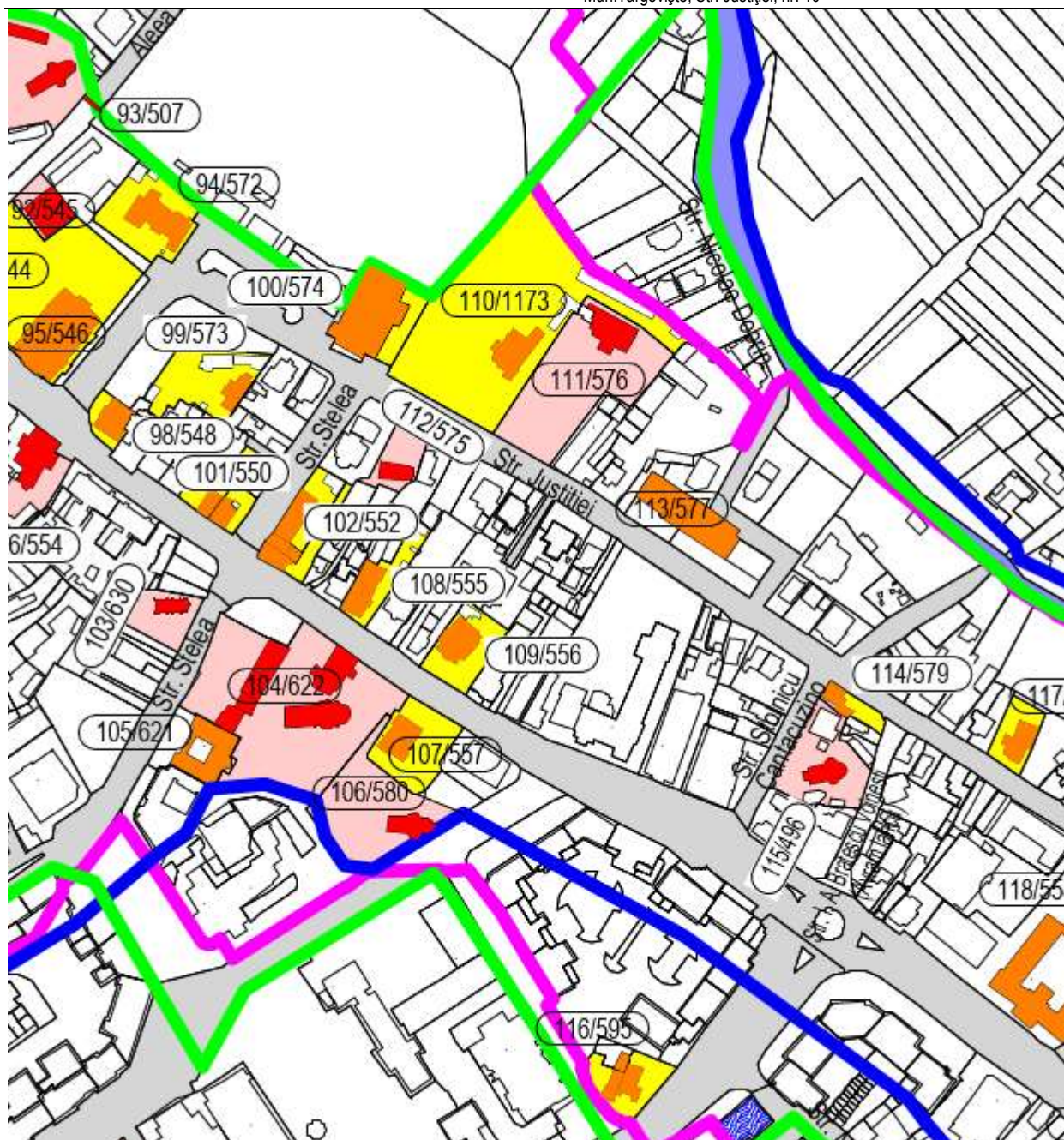
- la nivelul partiului redistribuire de spații în fosta sufragerie și coridorul de acces la dependențe;
- realizarea unui acces pe latura de est din fosta bucătărie, spre curte;
- transformări la nivelul podului pe latura dinspre strada conform « modei » anilor 1990(balcon ,etc.);
- apariția unor construcții minore – anexe, care parazitează clădirea pe diferite porțiuni ;
- Decorația exterioară-nu are sau a dispărut în timp;

-Încadrare tipologică : Clădirea reprezintă categoria de locuință modestă , cu un nivel de locuire mediocru (de multa vreme nelocuita si dezafectata,decablata de la toate utilitatile). Nu are elemente pentru a fi incadrata tipologic.Reprezinta o improviziatie ce a raspuns unor nevoi de locuire fara niciun fel de pretentii.

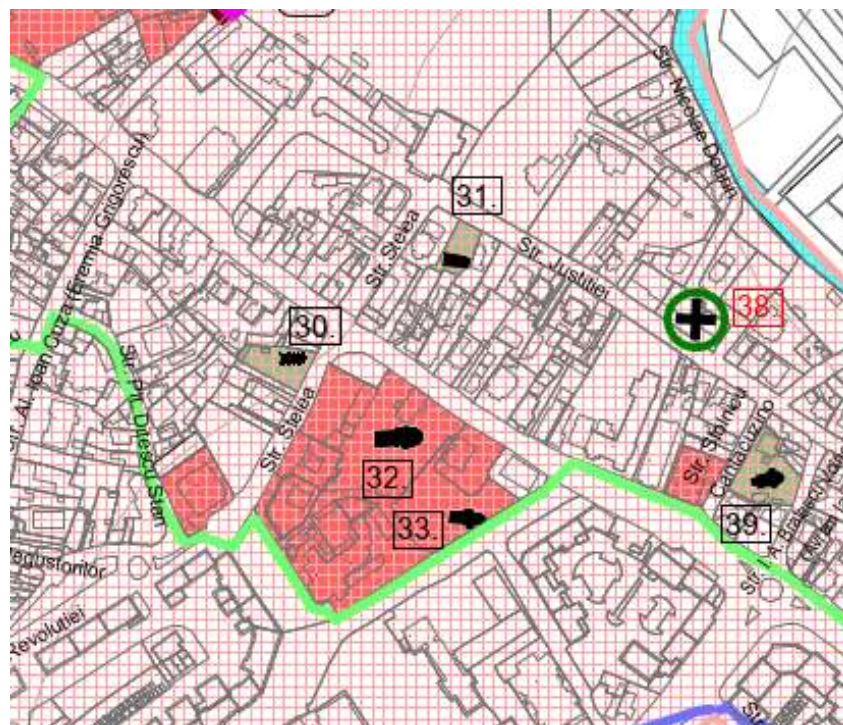
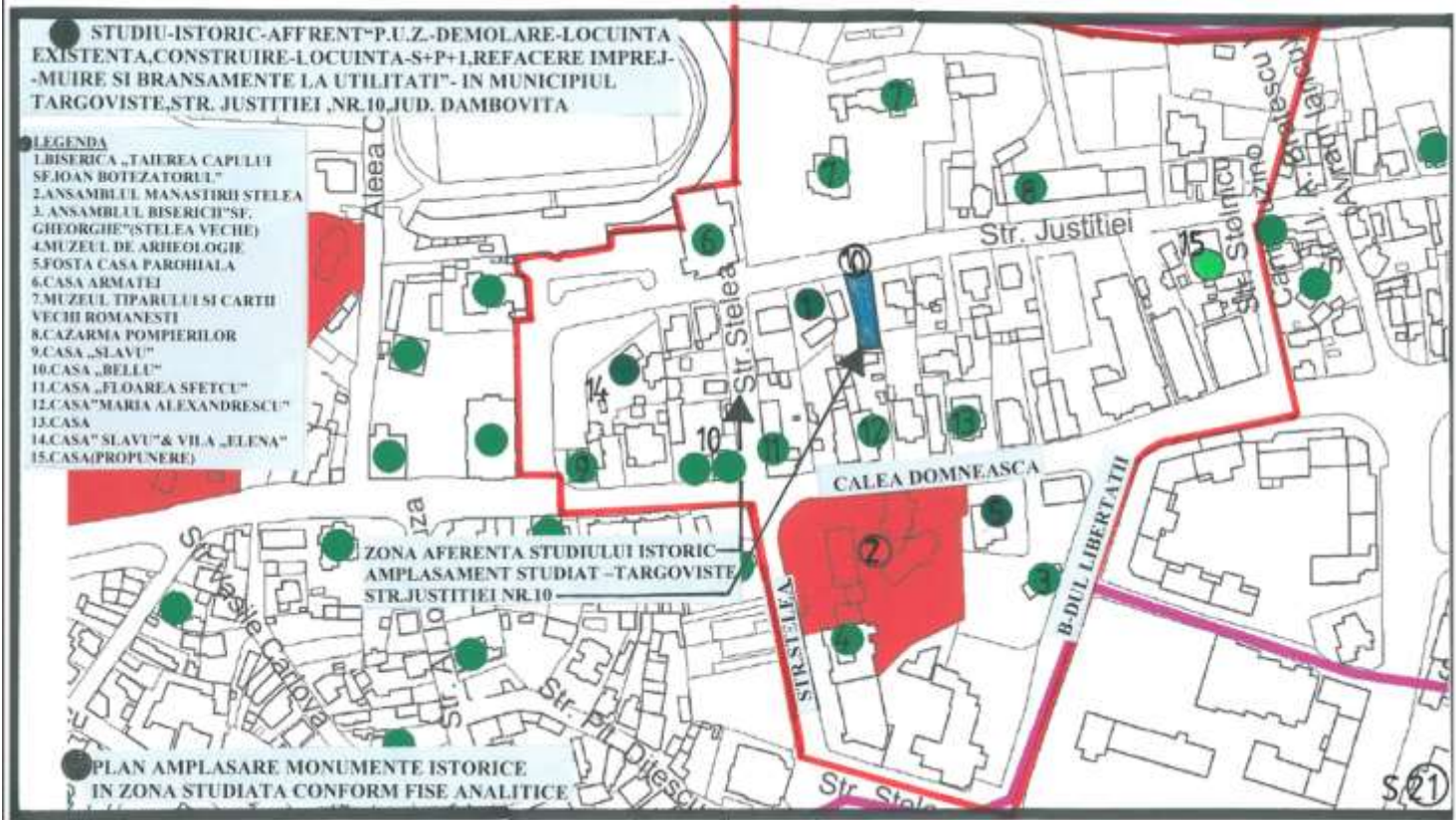
Conform PUG și RLU aprobat, parcela de teren se află în "Situl urban Calea Domnească" înscris la poziția 517, cod DB-II-a-A-17262 și " Vatra orașului Târgoviște", înscris în lista monumentelor istorice la poziția 15, cod LMI DB-I-s-A-16954 .


In vecinătate mai avem următoarele monumente clasate:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
15	DB-I-s-A-16954	Vatra orasului Targoviste
496	DB-II-m-A-17201	Biserica " Sf. Stefan"- a Stolnicului
517	DB-II-a-A-17262	Situl urban Calea Domneasca
545	DB-II-m-A-17239	Casa Coconilor, azi Muzeul Politiei Romane
546	DB-II-m-B-17240	Tribunalul, azi Muzeul de Istorie
548	DB-II-m-B-17242	Casa Slavu
550	DB-II-m-B-17245	Casa Bellu
552	DB-II-m-B-17247	Casa Floarea Sfetcu
554	DB-II-m-A-17249	Casa Nicolae Bratescu
555	DB-II-m-B-17250	Casa Maria Alexandrescu
556	DB-II-m-B-17251	Casa
557	DB-II-m-B-17252	Fosta casa parohiala
572	DB-II-m-B-17270	Parchetul Judetean
574	DB-II-m-B-17271	Casa Armatei
575	DB-II-m-A-17272	Biserica " Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul"
576	DB-II-m-A-17273	Muzeul Tiparului si Cartii Vechi Romanesti
577	DB-II-m-B-17274	Cazarma Pompierilor, azi depozit Arhivele Nationale
579	DB-II-m-B-17276	Casa Victor Deftu
621	DB-II-a-B-17309	Muzeul de Arheologie
622	DB-II-a-A-17310	Manastirea Stelea
630	DB-II-m-A-17311	Biserica " Sf. Nicolae" Geartoglu



- zona construita protejata Calea Domneasca si Centrul Istoric cca. 107ha-propunere rectificare suprafată ansamblu 2020
- zona construita protejata Calea Domneasca si Centrul Istoric-conform PUG în vigoare
- zona construita protejata Calea Domneasca si Centrul Istoric- conform LMI 1992 și 2010
- Ansamblul urban "Bulevardul Castanilor"(azi Bd. Carol I) conform LMI 1992 și 2010
- Ansamblul urban "Bulevardul Castanilor"(azi Bd. Carol I) conform PUG în vigoare
- monumente istorice clasate-categoria A-importanță națională
- monumente istorice clasate-categoria B-importanță zonală
- parcele cu monumente dispărute- propunere declasare
- Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște- Șanțul și Valul Cetății, DB-I-m-A-16953.05, DB-I-m-A-16953.06 val de pământ și șanț vizibile -cca.3 km jumătate
- porțiuni de val și șanț dispărute la suprafață- cca.1km
- Iazul Morilor- propunere de clasare - categoria A, interes național



 Vatra orașului Târgoviște- sit arheologic cat.A
Fortificațiile medievale- sit arheologic cat.A

38. Sit arheologic biserica Sf. Apostoli și Marina (Sf. Împărați)

 biserici dispărute,cu cimitire

- Beneficiarul trebuie să țină cont ca soluția volumetrică de arhitectură să se integreze corect în spațiul existent, ținând cont de prevederile Codului Civil și vecinătăți;
- Echiparea cu utilități nu ridică probleme deosebite, utilitățile publice se află în vecinătate, beneficiarul trebuind să facă pe propria cheltuială extindere rețele, branșamentele și racordurile necesare viitoarei investiții conform avizelor gestionarilor de utilități;

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

Zona în care este inserată parcela studiată este constituită predominant din locuințe individuale pe lot, regim mic de înălțime (până la 10,0 m). Clădirile de locuit sunt în stare mediocră și bună. Clădirile de locuit din vecinătate nu au valoare arhitecturală sau ambientală, sunt clădiri noi în marea lor majoritate, realizate din materiale durabile.

• Caracteristicile fondului construit din zonă așa cum se prezintă astăzi :

a. Parcelele capata dimensiuni și forme inegale de mărime medie și mică, cu construcții în majoritate dispuse retras de la fața străzii(respectand mai mult sau mai puțin vechiul aliniament) sau pe una din limitele parcelei.

b. Fațada casei cu intrarea principală era dispusă în general către strada . La început ,clădirile cu suprafața construită amplă,erau plasate în centrul parcelei.Apoi,peu economie de teren,acolo unde au intervenit noi parcelari,se alinau la una din limitele terenului,netinand cont de orientarea fata de punctele cardinale.

c. Se mențin parcele de dimensiuni inegale, unele de dimensiuni mai mari..

d. Prospectul străzii Justiției se pastreaza unitar pe tot parcursul.

e.În ce privește ocuparea terenurilor din zonă după al doilea Razboi Mondial,incepe îndesirea parcelelor prin divizarea celor mai mari, gradul de ocupare cu clădiri amplificandu-se.Acest fapt a dus la disparitia sau micșorarea grădinilor.

Dacă pe parcursul primelor decenii ale secolului XX,trama stradală a zonei de interes a rămas nemodificată,mai recent, după 1990 și mai ales după anul 2000,s-au produs intervenții asupra fondului construit, prin modificarea sau înlocuirea celui existent cu clădiri care modifică gabaritul și volumetria zonei(vezi zona intersecției str.Justiției cu str.Stolnicul Cantacuzino,Colegiul Economic « I.Ghica »).

În prima jumătate a secolului XX, au existat 3 tendințe majore, în ce privește evoluția fondului construit din zonă:

a. Menținerea unor clădiri construite în secolul XIX la care s-a păstrat volumul, modenatura, elementele decorative, partiul (cazurile rare) ;

b. S-au construit clădiri noi pe parcele libere de construcții (mai ales în primele decenii ale veacului XX) ;

c. Au fost transformate clădiri existente în mod radical, intervenții produse chiar din primele decenii ale secolului XX, tendința fiind modernizarea fondului construit ;

d. Construirea unor clădiri noi, în perioada interbelică, care înlocuiau vechiul fond clădit istoric al străzii.

În a doua jumătate a secolului XX și începutul secolului XXI, etapele prin care trece zona au fost următoarele:

A. În perioada 1950-1990 se intervine în două moduri asupra fondului construit:

- Anii 1950-1960 : schimbările provin mai ales din modificarea funcțiunii, respectiv trecerea de la locuința unifamilială la folosințe diferite(spații cu destinație publică, spațiu public + spațiu privat,locuințe multifamiliale- ceea ce duce mai ales în cazul acesta , la distrugerii ireparabile) ;

- Anii 1960-1980 : inserții de locuințe care modifică radical gabaritul și ignoră regulamentul de construcție special al traseelor ;

B. Perioada 1990-2020 : intervenții care modifică parțial caracteristicile constructive,cum ar fi :

- Restaurarea, repararea și refuncționalizarea unor clădiri,

- Demolarea unor clădiri și reconstruirea pe respectiva parcelă fără a se respecta regulamentul zonei,

- Construirea de plombe pe terenuri libere.

Zona studiată aferentă străzii Justiției a trecut prin modificări urbanistice și arhitecturale intervenite de-a lungul perioadei de dezvoltare a orașului. Realizarea lor s-a făcut păstrându-se traseul, părți de construcții și obiective din etapele succesive prin care a trecut viața urbei. Studiul s-a referit la o stradă dezvoltată la sfârșitul secolului XVII, în procesul de amplificare a tramei stradale a unei zone de interes major a orașului. Strada aflată în nord-estul orașului va căpăta importanță în secolele următoare prin rolul său urbanistic și ca reper arhitectural, datorită următoarelor caracteristici :

a. Aparține zonei orașului care s-a dezvoltat în mod special în ultimele decenii ale veacului XIX și a cărei importanță s-a păstrat până în prezent;

b. Evoluția sa urbanistică și arhitecturală este specifică și definitorie pentru străzile din zona rezidențială a oraselor din zona subcarpatică și reflectă evoluția vieții sociale și economice;

c. Strada Justiției a fost direct legată de traseele majore ale zonei situate spre nord și de aceea în evoluția sa au fost preluate în mod direct și rapid, soluțiile „moderne” din punct de vedere al programelor de arhitectură și al soluțiilor constructive și arhitecturale.

d. O parte din parcelele și construcțiile secolului XIX păstrate ,au rămas nemodificate și importanța lor a crescut datorită arhitecților care le-au proiectat și personalităților care le-au comandat și apoi le-au locuit.

e. Intervențiile brutale din a doua jumătate a secolului XX – începutul secolului XXI s-au înscris în tendința epocii de distrugere a unei perioade benefice a orașului și memoria existenței unor personalități care și-au pus amprenta asupra lui.

• PARCELA

Pe latura de sud a străzii Justiției s-a constituit o parcelă de forma unui poligon neregulat, preluată abuziv de la Parohia « Sf. Ioan », după anul 1945. Parcela se situează vizavi de actuala « Casa a Scriitorilor » (fosta « Casa Bratescu-Voinesti ») și se învecină cu parcelele 3274 spre vest, 3280 spre est și cu parcela 3276+3278 la sud .Pe parcela 3274 se află Biserica « Taierea Capului Sfântului Ioan Botezătorul » din prima jumătate a secolului XV, și de asemenea pe parcela 3280 se găsește o locuință pe parter și etaj ,ridicată în perioada interbelică amplasată mult retrasă de la stradă și care avea pe latura de vest calcan, fiind aproape de limita de proprietate.

Până în anii cca.1940-1945, parcela reprezenta fostul cimitir aferent bisericii. Aceasta se regăsește pe planurile topometrice realizate în 1952, ca proprietate particulară a unei persoane fizice, Cristescu Maria ,fără a se indica modalitatea în care terenul în suprafața de 1008 mp a intrat în circuitul civil.

După anul 2000, terenul se împarte în două parcele ,rezultând actuala parcelă de 486,0mp și o altă, de 602mp. Aceste loturi au astăzi ca numere postale 6,8,10. Pe lotul cu numărul 8,s-a ridicat o locuință parter și etaj, ca și un garaj la limita cu domeniul public,care,evident,nu mai respecta niciun regim de aliniere.

EVALUAREA GLOBALĂ A IMOBILULUI

1. Valoarea dată de vechime – autenticitate : Valoarea dată de vechime - autenticitate a imobilului este mică, întrucât clădirea ,care aparține primului deceniu de după război, nu prezintă niciun element valoros sau original în ceea ce privește volumetria, fațadele, modul de construire, partiuri sau decorația exterioară. Clădirea reprezintă tipul de locuire modestă al clasei sărace a orașului.

2. Valoarea memorial-simbolică : Imobilul nu este legat de personalități sau evenimente reprezentative pentru istoria orașului drept care are o valoare memorial-simbolică nulă.

3. Valoarea urbanistică: Evaluarea s-a realizat prin compararea încadrării sale în specificul urbanistic al străzii. Clădirea aparține soluției pentru persoane cu venituri modeste ,fără a fi clar cum acestea au ajuns să dețină o suprafață considerabilă de teren într-o zonă

de prim-rang a orasului. Considerăm că imobilul nu se încadrează zonei deci nu are nici o valoare urbanistică (f.mica).

4. Valoarea arhitecturală :Clădirea reprezintă expresia arhitecturii modeste, fara calități date de echilibrul volumetric sau logica partiului, ca si de încadrarea pe parcelă, drept care valoarea arhitecturală este mica(f.mica).

5.Valoarea de raritate-unicitate este deasemenea mică. Construcția este un caz întâlnit des in orasele vechiului regat, fiind o improvizație perpetuata ,fara nimic vrednic a fi retinut..

CONCLUZIE FINALĂ : Analiza valorii imobilului din punct de vedere al vechimii, calităților arhitectural-artistice, urbanistice, memorial-simbolice și ca raritate-unicitate, au determinat următoarea concluzie: Imobilul din strada Justiției nr. 10 , Targoviste, compus din: teren +clădire (locuinta parter) nu întrunește valorile ce pot determina pastrarea sa pentru menținerea calității arhitectural-urbanistice a ansamblului istoric valoros in care se situeaza.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Justiției există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : energie electrică și gaze naturale.

Pe strada Justiției exista rețea de alimentare cu apa potabilă și de canalizare ape uzate menajere.

Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarilor de la cea mai apropiata sursa conform avizelor gestionarilor de utilități.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona drumului public – strada Justiției prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și / sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarii terenului doresc să-si valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent valoros.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1272/22.12.2021 i s-a adus la cunostinta beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de locuire, regim de înălțime **S+P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se induca servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Noile construcții vor avea regimul de înălțime Subsol + Parter + Etaj (locuință) și Parter (garajul, anexa),
- Se stabilește regimul de înălțime astfel:
 - pentru locuință - Hcornișă = 8,0 m, Hcoamă = 10,0m;
 - pentru garaj, anexa - H maxim = 3,0m;
- Întreaga suprafață de teren are acces dintr-un drum public - strada Justiției .
- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.
- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stanjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

RECOMANDARI PRIVIND POSIBILITATILE DE DEZVOLTARE VIITOARE PROPUSE PRIN STUDIUL ISTORIC:

Utilizare funcțională – de locuință, trebuie să se păstreze fără intruziuni, indiferent de schimbările de proprietate sau de categoria celor care ar ocupa imobilul, deoarece reprezintă specificul zonei rezidențiale în care se află • Pentru fondul construit vicinal al ansamblului în care se afla clădirea și terenul studiate, pe viitor se impune găsirea unei rezolvări urbanistice și arhitecturale care să se subordoneze clădirilor-monument, fără a le agresa volumetric sau prin funcțiune .Clădirea propusă ca locuință unifamilială P+E nivele, se va supune aliniamentului general indicat de clădirile interbelice din vecinătate, asigurându-se prin dispunere planimetrică și inițierea volumetrică ,realizarea unui canal vizual dinspre Str.Justiției spre Ansamblul Manastirii Stelea.Se va respecta caracteristica de front discontinuu.Modul de abordare al plasticității exterioare(forma și dispunerea golurilor, rezolvările de acoperis, materialele utilizate, etc.) va face trimiteri la vocabularul tradițional, fără a cădea în pastisă.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr.9/1998, parcela este situată în UTR 3, cu funcțiunea dominantă LMu1" este LMu - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) ". Conform prevederilor PUG și RLU , parcela studiată aparține zonei LMu2, pentru care indicii maximali urbanistici sunt : POT = 45%, CUT = 1,3.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : recomandări din studiu geotehnic și analiza situației existente, rezultă ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat. Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii de locuire susțin și justifică demersul beneficiarului.

În urma boom-ului imobiliar aferent anilor 2008-2009, zona studiată a căpătat un avânt privind dezvoltarea imobiliară, materializată prin construirea de către beneficiari privați de

case de locuit, tip urban, regim de construire izolat și cuplat mai ales în partea de nord a zonei studiate.

Zona în care se înserează clădirea propusă are funcțiune mixtă: locuire și obiective de interes public.

În ceea ce privește fondul vegetal din zona există aliniamente verzi valoroase propuse pentru mentinere.



Aliniament de castani propusi pentru protejare și mentinere



Aliniament de Corcodus Rosu Prunus Cerasifera Nigra propus pentru mentinere și protejare

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - " Propunere de ilustrare urbanistică " este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

- **Accesul pe parcelă** se asigura din strada Justiției;
- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcelă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :
 - Edificabilul are prevazut doua locuri de parcare conform prevederilor Anexei nr.5 din RGU, pct.5.11., într -un garaj propus pe parcelă.

Capacități de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului de acces(Str. Justiției): 13,50 m
- alee pietonala, ocazional carosabilă incintă : 2,50 metri;
- greutate maxima admisa: 4,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare in afara locurilor de parcare pe Str. Justiției, Str. Stelea, Calea Domneasca.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul maxim -cu regim de înălțime P+1 ;**
- **Edificabilul reprezintă (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**
- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **219 mp;**

Retrageri edificabil propus :

1. Retrageri edificabil propus locuință

- Față de limita proprietății spre nord(aliniere limitativă) - la o distanță de 7,50 m;
- Față de limita proprietății spre est – la o distanță de 2,00 m;
- Față de limita proprietății spre vest – la o distanță de 0,60 m;
- Fata de limita proprietatii spre sud – la o distanță de 13,0 m ;

2. Retrageri edificabil propus garaj si anexa

- Față de limita proprietății spre nord(aliniere limitativă) - la o distanță de minim 35,00 m;
- Față de limita proprietății spre est – la o distanță de 0,60 m;
- Față de limita proprietății spre vest – la o distanță de 0,60 m;
- Fata de limita proprietatii spre sud – la o distanță de 0,60 m;

BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	486	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	219	45%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	438	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	170	35%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	97	20%
INDICI URBANISTICI : POT max. =45%; CUT max. = 0.9; Rh max. = S+P+1, H max.=10,00m		

În planșa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

Prin amplasarea construcției pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

- Accesese în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de nord dinspre strada Justiției ;
- Au fost propuse 2 locuri de parcare într-un garaj propus pe parcelă, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 1272/22.12.2021, deservit de o platformă betonată.
- Sistemizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să se facă spre zona drumului public – strada Justiției;
- Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea și depunerea gunoiului menajer la rampa ecologică.
- Restul parcelei, ramas liber, se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de minim 20%;
- Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streășină pe parcelele vecine;

Aspectul exterior al construcției

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Conceptul arhitectural care a stat la baza soluției urbanistice urmărește construirea unui volum simplu, care să se integreze corect în zona construită și să evite realizarea de calcane vizibile din spațiile publice : strada Justiției.

Regimul de înălțime propus: S +P+1; regimul de construire : izolat, tradițional.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Justiției conform avizului gestionarului de utilitate.

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Canalizarea menajeră

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Justiției conform avizului gestionarului de utilitate.

Daca pe parcursul lucrărilor de săpătură se constata existenta unor conducte, (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate pe planul de situație, se vor întrerupe lucrările si se va anunța CATD in cel mai scurt timp posibil;

Se interzice amplasare construcțiilor de orice natura pe rețele de apă/canalizare ;

Lucrările în zona de intersectare cu conductele și branșamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Tgv-Dta SA.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune suprînaltarea și aducerea acestora la noua cota a terenului;

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018. construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, realare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Gospodăria comunală

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

3.7 Protecția mediului

* Se vor lua măsuri pentru rezolvarea corectă a tuturor utilităților conform cerințelor impuse de avizatori astfel încât să nu fie afectați factorii de mediu : apă, sol, aer, etc. Se va studia scurgerea corectă a apelor meteorice iar deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containerul amplasat pe parcelă; proprietarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la rampa ecologică.

* Prin punerea în practică a proiectului, nu se evidențiază probleme deosebite din punct de vedere a mediului înconjurător.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (97,0 mp).

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

- * **Etapa I** : este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor : elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.
- * Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt : 12 luni.
- * **Etapa II** : lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor – timp mediu : 12 luni – 48 luni.
Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.
Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală : nu este cazul.
Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- * Se propune realizarea unei locuințe, regim de înălțime **S+P+1**, pe un teren cu suprafața de **486 mp**, proprietate a beneficiarului **PETRESCU RADU- IUSTIN**, situat pe strada Justiției nr. 10, UTR 3.
- * **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 45 %; CUT = 0,9 ;**
- * Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public adiacent parcelei, strada Justiției.
- * La faza DTAC se impune realizarea unei supravegheri arheologice.
- * Aspectul exterior al construcției va prelua raportul plin gol al construcțiilor din vecinătate.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ "DEMOLARE LOCUINȚĂ EXISTENTĂ, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI"**, Municipiul Târgoviște, Str. Justiției, nr. 10, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;**
- **Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Terenul cu suprafața de **486 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică PETRESCU RADU- IUSTIN**, domiciliat în comuna Răzvad, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Justiției, nr. 10, UTR 3, **numar cadastral 87012.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zona rezidențială cu clădiri joase P,P+1, P+2 (până la 10 m) » locuință S+P+1 .

Funcțiunea dominantă a zonei este "zona locuire și funcțiuni complementare locuirii" - **LMu** . Terenul este situat în intravilan.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale și/sau antropice.

Utilizari permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuire.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca beneficiarii la faza DTAC să efectueze supravegherea arheologică preventivă.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă de locuire cu clădiri de tip urban, regim de înălțime P – P+2.

a.1. Tipul predominant de locuire în zonă: urban cu locuințe individuale pe lot .

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (plansa nr. 2.1.)

Zona locuință individuală pe lot S+P+1 – unitate funcțională de bază

5. LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRE S+P+1

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire individuală pe lot cu înălțimea predominantă P- P+2.

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ :

5.2.1. Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare ;

5.2.2. Funcțiunile complementare admise pe parcela din subzona **LMu**: **spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilități.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din **LMu** :

- locuință în proprietate privată;

- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuinței :subsol, foisor, garaj, anexă, căi de acces pietonale private, platformă betonata, spații plantate, spații amenajate pentru pre colectarea și depozitarea temporara a deșeurilor menajere;
- comert;

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- * - La faza DTAC se impune realizarea unei supravegheri arheologice.
- Se permit două construcții de locuit pe parcelă cu respectarea "ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" cu modificările și completările ulterioare.

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor din zona LMu :

5.6.1. Se interzice schimbarea destinației propuse pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : funcțiuni de productie, alimentatie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.

5.6.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activități și lucrări:

- curațătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

5.7.CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMĂ, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se va pastra forma actuala a parcelei, nu se admite dezmembrarea.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.8.1.Clădirile propuse pe Str. Justiției și care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- la 7,50 m spre strada Justiției;

5.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. La amplasarea clădirilor de tip LMu propuse în PUZ, se vor respecta distanțele stabilite în planșa nr. 2.1." Reglementări urbanistice – Zonificare " astfel :

- **Retrageri edificabil propus locuință**

- Față de limita proprietății spre est – la o distanță de 2,50 m la parter și la o distanță de 2,00 m la etaj;

- Față de limita proprietății spre vest – la o distanță de 0,60 m;
- Fata de limita proprietatii spre sud – la o distanță de 13,0 m ;

- **Retrageri edificabil propus garaj**

- Față de limita proprietății spre est – la o distanță de 0,60 m;
- Față de limita proprietății spre vest – la o distanță de 0,60 m;
- Fata de limita proprietatii spre sud – la o distanță de 0,60 m;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe str. Justiției, nr. 10.

5.10.2. Se recomandă ca accesul la locuință să se asigure pe fatada principală dinspre str. Justiției.

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –vor fi prevazute 2 locuri de parcare într-un garaj propus pe parcelă.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maxima a clădirilor va fi :

- pentru locuință - Hcornișă = 8,0 m, Hcoamă = 10,0m;

- pentru garaj, anexa - H maxim = 3,0m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

5.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va încadra din punct de vedere arhitectural în zonă;

5.13.2. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli și tâmplărie;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

-arhitectura locuinței va fi una integrată zonei vechi a orașului, fără excentricități volumetrice și cromatice, cu materiale de calitate.

-la nivelul finisajelor se instituie obligativitatea realizării învelitorii în culori care aparțin gamei de maro, roșu sau tablă plană gri mat (tablă de zinc), a tâmplăriei care să aibă culori din nuanța maro și a culorii fațadelor în gama mai veche, vizibilă : crem – beige cu accentuarea decorului pe alb, cu texturi mate.

-se va respecta paleta de culori din planșa.

-noile clădiri vor prelua raportul plin gol al clădirilor existente din zonă.

-nu se admit structuri metalice, perete cortina, goluri în procent mai mare de 40% din fatada.

5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.14.1. Clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

5.14.3. Soluțiile de asigurare cu utilități pentru construcții (pentru toate tipurile de rețele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilități.

5.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

5.15.1 Terenul rămas liber în afara circulațiilor, amprentei la sol a clădirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului. Nu se vor planta copaci care să împiedice vizibilitatea spre Mănăstirea Stelea.

Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. La aliniament se admite împrejmuire transparentă astfel încât fatada clădirii să fie percepută dinspre spațiul public cu soclu opac de maxim 1,00 m cu înălțimea maximă de 1,8m.

Se acceptă stâlpii și soclul din zidărie în culori neutre. Împrejmuirea va fi realizată din fier forjat, lemn, metal de culoare verde sau negru.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 45,00 % ; CUT = 0,9; Nr. niv. = S+P+1

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU