

CONȚINUTUL PUZ ȘI RLU

MEMORIU DE PREZENTARE		
1. INTRODUCERE		
1.1	Date de recunoaștere a documentatiei	
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 – reglementari, 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. DISPOZITII GENERALE		
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR		
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE		
PIESE DESENAȚE		
PLANSĂ U1	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SCARA 1 : 5000
PLANSĂ U2	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ/PROPUNERE CONFORM P.U.G.	SCARA 1 : 5000
PLANSĂ U3	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ PE PARCELĂ	SCARA 1 : 500
PLANSĂ U4	PLAN PROPUNERI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE PARCELĂ	SCARA 1 : 500
PLANSĂ U5	PLAN CONCEPTUL PROPUȘ - MOBILARE INFORMATIVĂ	SCARA 1 : 200
PLANSĂ U6	PLAN PROPUNERI ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA 1 : 200
PLANSĂ U7	PLAN CIRCULAȚIA ȘI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA 1 : 500
PLANSĂ U8	PROFIL TRANSVERSAL TIP	SCARA 1 : 100

MEMORIU GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării :

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ S+P+1+M, GARAJ INGLOBAT LA SUBSOL, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" ;

Beneficiar :

PĂUNESCU DORA, cu domiciliul în jud. Dâmbovița, mun. Târgoviște, str. Duiliu Zamfirescu, nr. 2, Bloc 11, Sc. A, Et. 2, Ap. 12;

Amplasament :

Municipiul Târgoviște, Aleea Mănăstirii Dealu, Nr. 8, județul Dâmbovița;

Proiectant general :

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

Data elaborării :

2021 - Proiect nr. 0A148/2021.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare și a Certificatului de urbanism **nr. 145/11.02.2021**, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile : locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico – edilitară, etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și / sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în 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.
- In 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 exproprieri 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 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 unui teren, situat pe teritoriul intravilan al Municipiului Târgoviște, UTR Nr. 22, județul Dâmbovița.

Suprafața totală studiată este de 1.660,00mp., un teren constituit dintr-o parcelă cu numărul cadastral 84559, categoria de folosință arabil.

Terenul este liber de orice sarcină, în sensul că nu are construcții permanente edificate pe el, dar este reaversat de o linie electrică de 20 Kv, amplasată paralel cu Aleea Manastirii Dealu la cca 5,50 m. de aliniament.

Parcela studiată este situată în partea de nord-nord-est a municipiului Târgoviște conform planului de amplasament și delimitare a proprietății, cu acces la Aleea Manastirii Dealu.

Amplasamentul studiat are următorii vecini conform Planului cadastral și a Actului de proprietate, Contract de vânzare-cumpărare Nr. 258/17.01.2019, autentificat de notar Simionescu-Dobanda Ioana Dana:

- | | |
|--------|---|
| - Nord | Aleea Manastirii Dealu , pe lungimea de 35,66 m ; |
| - Est | N.C. 78740 , pe lungimea de 42,90 m ; |
| - Sud | MAGRINI DOINA pe lungimea de 22,36 m
NC 4856 , pe lungimea de 22,29m ; |
| - Vest | NC 4867 , pe lungimea de 6,85 m ;
NC 4866 , pe lungimea de 38,03 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, avizat și aprobat conform legii;

- Actele de proprietate și planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Certificatul de urbanism Nr. **145/11.02.2021**;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat într-un punct de interes atractiv, prin poziționarea în vecinătatea Aleii Manastirea Dealu, în proximitatea intersecției acesteia cu Strada Magrini. Aceasta poziție, este ideală amplasării unei locuințe, fiind pe de o parte situată în plin cartier rezidențial, cu mult spațiu verde care creează un microclimat propice locuirii, în același timp având acces lesnicios atât pe Aleea Sinaia, cât și pe Strada Magrinii către zona centrală a Municipiului

2.2. Incadrarea în localitate

Latitudine amplasament -: **44, 942743** latitudine nordică.

Longitudine amplasament -: **25,461340** longitudine estică.

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

Parcela studiată este situată în partea nordică a Municipiului Târgoviște, ușor nord-est, în intravilan, cu funcțiunea dominantă LMu –Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2, până în 10,0m. cu clădiri de tip urban, unde valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcela conform C.U. sunt următoarele: POT 35%, CUT 1,00, regim de înălțime maxim 3 niveluri.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

- medii anuale de temperatura: +8,0 - 9,0°C
- media lunii ianuarie : - 2°; - 5°C
- minima lunii ianuarie: - 29,3°C
- mediile lunii iulie: + 18°C; + 20°C
- maxima lunii iulie: + 40,40°C

Regimul precipitațiilor:

- cantitatea medie anuală de precipitații 650 mm/mp
- evaporatia E = 460 mm
- infiltrația efectivă $L_c = 8 \text{ l/sec/km}^2$

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 umplutură cu grosime variabilă;

-urmează depozit proluvial constituit din argile prăfoase cafenii gălbui și argile nisipoase cu pietriș rar;

-în continuare, până la adâncimi mari, apar depozite aluvionare constituite din pietrișuri cu nisip argilos la partea superioară.

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

Riscul seismic

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

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

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

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

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

Conform STAS 11 100/1993, se situează în interiorul izoliniei de intensitate macroseismică $I = 8_1$ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani.

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

Riscuri antropice

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

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

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

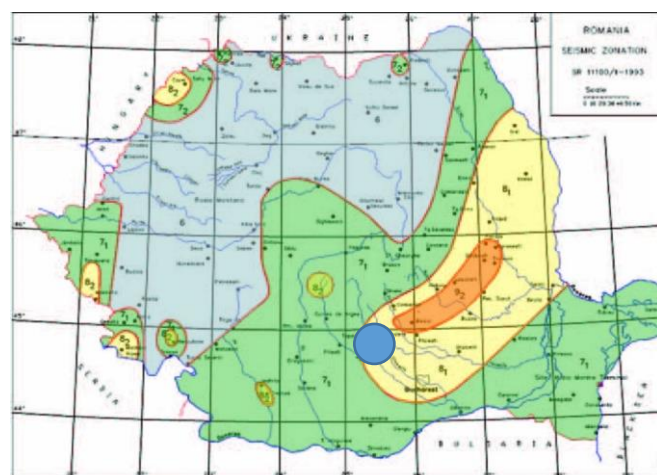
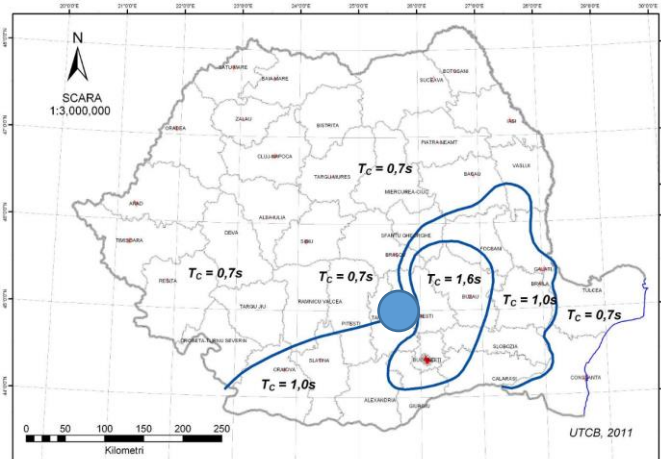


Fig. 2 – Romania – Seismic Zonation Map SR 11100/ 1-1993.

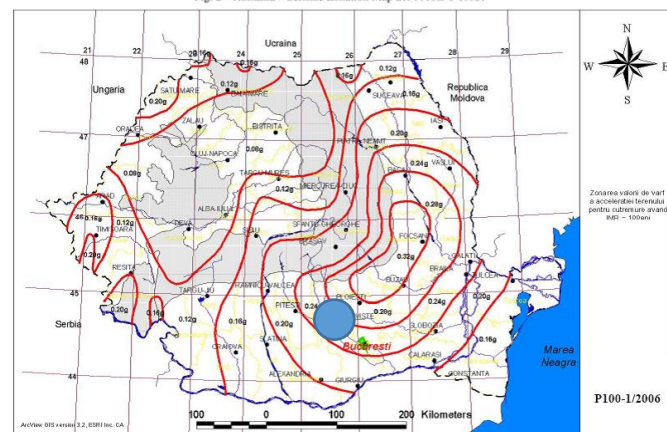


Fig.3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani

2.4 Circulația

Parcelele ce fac obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiază de acces rutier direct din Aleea Manastirii Dealu, fiind situata la sud de aceasta și se racordează direct la această cale rutieră de circulație, în relativa apropiere intersecției acesteia cu strada Magrini.

Circulația pe Str. Aleea manastirii Dealu este una cu intensitate medie, datorită faptului că această asigură legătura zonei de nord a Județului Dambovita cu Municipiul Ploiesti si comunele de pe acest traseu, precum si cu cartierul de locuit inserat pe aceast artera pana la iesirea din teritoriul administrativ al Municipiului Targoviste.

Pentru parcare pe parcelă se propune amenajarea a sase locuri de parcare, cu acces din strada Aleea Manastirii Dealu.

2.5 Ocuparea terenurilor

În plansa "SITUATIA 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 de pe artera constituită de Aleea manastirii Dealu, s-a structurat în timp și s-a menținut și după elaborarea PUG Municipiul Târgoviște, ediția 1998, ca una dedicată locuirii. Situația existentă a teritoriului studiat, relevă faptul că acest terenuri și-au păstrat funcțiunea inițială de-a lungul timpului și anume aceea de locuire.

Parcela conform Certificatului de urbanism nr. **1100/22.10.2021**, este situată în **UTR Nr. 22**, este localizată în partea nord-nord-estica a municipiului Târgoviște, cu acces principal din Aleea Manastirii Dealu. Acestea 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 Aleea Manastirii Dealu.

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 suprafețelor construite (Sc), a rețelilor (Sr), a căilor de transport (St) și a suprafețelor incintei (ST), după următoarea formulă:

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

Certificatul de urbanism stipulează pentru UTR 22, un POT maxim de 35%.

Prin PUZ se propune menținerea POT maxim de **35 %** și un CUT maxim de **1,10**, corespunzător regimului de înălțime admis de P+2.

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:

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

Parcela studiată este constituită din trei loturi, terenuri categoria curți-construcții în **intravilan**.

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 pe Aleea Mănăstirii Dealu.

Canalizarea

Îndepartarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilitati de racordare la sistemul public de canalizare existent. Apele pluviale din incinta vor fi restituite la teren in conformitate cu panta naturala.

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 urma prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu si 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 legislatia în vigoare, în cadrul programului de management integrat al deșeurilor menajere la nivel local si judetean.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de mediu sunt :

- Lipsa echipamentelor edilitare pe parcela .
- Configuratia terenului cu declivitate relativ mare catre posteriorul lotului.

-Existenta unei Linii electrice LEA 20 Kv,pe amplasament, asupra careia s-a instituit culoar de protectie.

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 aproape de zona centrală și faptul că pe amplasamentul studiat există deja o construcție cu funcțiunea de locuință sunt premisele oportunității amplasării unui asemenea obiectiv. Din punct de vedere al beneficiarului, creerea unei locuinte izolate S+P+1, este un fapt benefic, în contextul cererii și a necesității membrilor familiei de un spațiu modern, echipat la standarde actuale, pentru locuire și propice numărului membrilor în creștere prin extinderea familiei.

Administratia Locală a solicitat prin Certificatul de Urbanism, elaborarea PUZ si 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 ;	In termen de 15 zile pot fi transmise către primărie observatiile/comentariile.	-Anunțurile și panoul vor conține : elemente de temă (scop, propuneri), probleme specifice, date de contact ale persoanei responsabile cu informarea populației;
CONSULTARE 2.Etapa de elaborare propuneri	-Anunț pe pagina de internet a Primăriei ; -Se notifică proprietarii direct afectați de propunerile PUZ	Etapa de consultare (elaborare propuneri) se desfășoară pe parcursul a 25 de zile.	- În 15 zile de la primirea observatiilor se comunică la avizie 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	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

		condițiile legale.	(15+25+15 zile).
--	--	--------------------	-------------------

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Analiza situatiei existente, a disfuncționalitatilor constatate la nivel teritorial si local au condus la următoarele concluzii, privind modalitatea de abordare a problematicii complexe constatate :

- Se impune elaborarea unei solutii privind echiparea tehnico-edilitara, prin racordare la echipamentele publice existente si modernizarea rețelilor si bransamentelor.
- Se propune elaborarea unei soluții tehnice privind asigurarea câte unui loc de parcare pentru fiecare dintre cele șase apartamente;
- Concomitent cu realizarea infrastructurii, se impune amenajarea corespunzătoare a terenului pentru înlăturarea excesului de umiditate si drenarea zonelor cu stagnare ape din precipitații (sistemizarea verticală).
- Accesul rutier la amplasament se va asigura din calea rutiera principală Aleea Mănăstirii Dealu, artera modernizată (asfaltată) echipată complet din punct de vedere edilitar.
- Amplasarea față de aliniament a fost propusă pentru respectarea zonei de protecție a LEA 20 Kv.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Parcela studiata, conform certificatului de urbanism **nr. 1100/22.10.2021**, este localizata în partea nord-nord-estica a municipiului Târgoviște, cu acces principal din Aleea Manastirii Dealu. Acestea se afla în subzona cu funcțiunea dominantă LMu –zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mica (P, P+1, P+2, până în 10,0 m.), cu subzone funcționale compatibile LMu1, LMu2, Ist, I, Ppp, TA, TAGR,TSE.

În prezent, zona amplasamentului dispune de echipare tehnico-edilitară completă, bransamentele urmand a fi realizate pentru toate utilitatile , dupa obtinerea Autorizatiei de construire.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra si functiona zona studiata, nu oferă, în prezent, condiții deosebite de cadru natural, decât în parte, respectiv imagine si beneficiile microclimatului generat de vegetatia stradala formata din arbusti. Către celelalte zone înconjurătoare, imaginea este obturată partial de construcții si de calcane.

Locuinta propusa nu impieteaza 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, neavand alte implicatii urbanistice.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul principal rutier în zonă se va asigura din Aleea Manastirii Dealu, strada cu doua sensuri de circulatie si o banda pe sens.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Situația existentă: Funcțiunea dominantă a zonei studiate este în prezent, conform Certificatului de urbanism nr. 1100/22.10.2021, locuirea LMu –zonă rezidențială cu locuințe de tip urban, cu înălțime mica (P, P+1, P+2, până în 10,0 m.), ceea ce face ca parcela studiata să se integreze perfect în această subzonă funcțională.

3.5.1. Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica si pentru realizarea amenajarii corespunzatoare a teritoriului sunt:

- orientarea fata de punctele cardinale si față de vânturile dominante din zonă;

- condiționări impuse de asigurarea cu utilități
- preluarea declivității relativ mari către zona posterioară lotului
Accesul auto și pietonal se va face direct din strada Aleea Manastirii Dealu și terenul va fi prevăzut cu șase locuri de parcare.

Distanțele construcției propuse până la limitele de proprietate, sunt următoarele :

- **26.56 m**, de la limita de proprietate din nord, **Aleea Manastirii Dealu**.
- **2.00 m**, de la limita de proprietate din vest.
- între **2.00 m și 3.97m**, de la limita de proprietate din sud către construcția propusă.

Amplasamentul este grevat de traseul unei linii electrice de medie tensiune 20 Kv, al cărui ax este cvasi-paralel cu Aleea Manastirii Dealu, amplasat spre interiorul parcelei, la distanță medie de 4,00 m. S-a instituit culoar de protecție pentru linia electrică de medie tensiune, locuința fiind amplasată la distanță de 6,70 m. fata de axul LEA 20 Kv.

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. 22. **Indici urbanistici maximi :**

Procentul de ocupare a terenului $POT_{maxim} = SC / ST \times 100 = 35,00 \%$
Coeficientul de utilizare a terenului $CUT = SD / ST = 1,10$
Nivelul maxim $CUT / POT = 3$

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

SUPRAFAȚA STUDIATĂ :	S=1660,00 mp	- 100%
CONSTRUCTII PENTRU LOCUIRE	S= 515,60 mp	- 31,06%
SPATII VERZI AMENAJATE	S=641,84 mp	- 38,67%
DRUMURI, ALEI, PLATFORME	S=497,56 mp	- 29,97%
PLATFORMA GOSPODAREASCA	S= 5,00 mp	- 0,30%

Indici urbanistici conform conceptului propus:

POT calculat 31,06 % **CUT efectiv 0,62**
Nivel propus 2.

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, Aleea Manastirii Dealu prin realizarea parcajului cuprins între locuința 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 = 35% ;**
Coeficientul de utilizare a terenului : **CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 1,10;**

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 Aleea Manastirii Dealu.

Canalizarea

Îndepartarea apelor uzate menajere, se va face numai prin rețea de canalizare; există posibilitati de racordare la sistemul public de canalizare existent. Apele pluviale vor fi restituite la teren în conformitate cu configuratia naturala a terenului.

Alimentarea cu energie electrică

Se va utiliza energia electrică de la rețeaua stradala de joasa tensiune.

Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi asigurate prin telefonie fixă și mobilă, aceasta din urma prin utilizarea facilităților legate de internet, TV cablu si 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 legislatia în vigoare, în cadrul programului de management integrat al deșeurilor menajere la nivel local si judetean.

3.7 Protectia mediului

- * Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat si se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea 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;
- * Intregul 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

Construirea unei 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 siguranta beneficiarilor și a familiilor acestora.

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

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

Rețelele edilitare existente pe Aleea Manastirii Dealu 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, adus la starea de amplasare a unei locuințe.

În acest sens trebuie respectată ordinea firească a operațiunilor:

- amenajare acces
- pretrasarea construcțiilor, a rețelei de circulație, a parcajului și a rețelelor edilitare;
- construirea rețelelor edilitare din incintă;
- construirea locuinței;

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

- * Prezentul studiu propune completarea structurii functionale 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
- * Suprafata de teren aferentă aleilor de circulație rutieră, parcaje, precum și cele aferente echipamentelor edilitare de zonă vor rămâne în proprietate privată.

Întocmit,
arh. urb. Mircea NIȚESCU