



DIRECȚIA URBANISM
Nr. 40814/06.12.2022/D.12

18 IAN. 2023

CATRE:

Asociatia Targovistea Restaurata
Municipiul Targoviste, strada Baratiei, nr. 21

Ca urmare a derularii procedurii de informare a publicului ce are ca scop « PUZ – Desfiintare locuinta C1 si anexa C2 ; Construire locuinta P+2 » pentru imobilul situat in mun. Targoviste, strada I.A. Bratescu Voinesti, nr. 5, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 coroborat cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea si/sau revizuirea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCL nr. 144/27.04.2017, va transmitem punctul de vedere al proiectantului in ceea ce priveste cele sesizate de dumneavoastra prin adresa nr. 40814 din data 06.12.2022.

Va multumim.

PENTRU PRIMAR,
VICEPRIMAR
jr. CATALIN RADULESCU

ARHITECT SEF,
Urb. Alexandrina Maria Soare

INTOCMIT,
cons. Alexandru Ciobanu

*Atributie exercitata prin delegare potrivit Dispozitiei nr. 2942 / 10.11.2020 a Primarului Municipiului Targoviste

Târgoviște 130011, Str. Revoluției nr. 1-3,
Tel. 0245 611 222, 0786 122 500, 0245 613 928, 0245 611 378, Fax 0245 217 951,
E-mail: primarulmunicipiuluiitargoviste@pmtgv.ro, URL: www.pmtgv.ro



Asociation

CATRE

Primaria mun. Targoviste

Asociatia Targoviste Restaurata



Subscrisa S.C. G NOVA ART CONSTRUCT S.R.L. cu sediul in mun.Targoviste, str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovița, reprezentata prin arh Buda George, in calitate de elaborator al documentatiei PUZ " 1. DESFIINTARE LOCUINTA C1 SI ANEXA C2 ; 2. CONSTRUIRE LOCUINTA P+2" pentru imobilul situat in mun. Targoviste, Str. I.A. Bratescu Voinesti, nr. 5, jud. Dambovița, beneficiar **PALAS GEORGE DAMIAN**,

judetului Dambovița, prin

prezenta va aducem la cunostinta urmatoarelor.

A. SITUATIA EXISTENTA

1. Amplasamentul studiat se afla pe vechea trama stradala medievala a Targovistei, la intersectia str. Justitiei cu str. I.A. Bratescu Voinesti.
2. Conform certificat de urbanism nr. 706 din 27.07.2022 emis de Primaria Mun. Targoviste, reiese ca suprafata de teren care face obiectul studiului este de **268.00mp**, este indentificata cu numarul cadastral 88168, teren intravilan conform documentatiei PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018. Conform prevederilor PUG , parcela de teren este situata in UTR 3 , functiunea dominanta a zonei **LMu- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10m)** si IS zona pentru institutii publice si de interes general . Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele : **POT = 45% si CUT= 1.3, Niv. = 3.00m pentru zona rezidentiala.**

IMOBILUL DIN STR. I.A. BRATESCU VOINESTI , NR. 5 SE AFLA IN RAZA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC "BISERICA SF. STEFAN A STOLNICULUI" datat in anul 1705 pozitia 496, cod. DB-II-m-A-17201 aflat in proprietatea Parohia Biserica Stolnicul si invecinand parcela studiata in partea de sud, si A MONUMENTULUI "CASA VICTOR DEFTU" cod. DB-II-m-B-17276 conform Listei Monumentelor Istorice 2015 - judetul Dambovița, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I nr. 113 bis/ 15.II.2016, invecinand parcela studiata in partea de vest. **Facem precizarea ca aceasta se afla in proprietatea beneficiarului PALAS GEORGE DAMIAN si a facut obiectul unui amplu si costisitor proces de restaurare.**

Parcela studiata este ocupata cu doua constructii, care nu sunt pe lista monumentelor istorice si nici nu sunt cuplate sau alipite cladirilor monument aflate in zona, in plus sunt intr-o avansata stare de degradare, acestea sunt indentificate cadastral: C1 - LOCUINTA parter Sc = 53.00mp; Sd=53.00mp; C2 - ANEXA parter Sc = 17.00mp; Sd=17.00mp

Conform prevederilor PUG si RGU aferent, art. 47. alin (3), lit (b). coroborat cu prevederile PUG si RLU, lucrarile de construire se pot realiza in baza unei documentatii de urbanism PUZ, in conditiile legii si de aprobarea acesteia de autoritatea publica locala.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicata, art. 32, alin 5, lit. a), prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, spatiile verzi amenajate (minim 10%) accesele, numarul locurilor de parcare, etc.

B. PROPUNERI ALE DOCUMENTATIEI DE URBANISM

1. In documentatia de urbanism Studiu de oportunitate, pentru care s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 29 din 15.11.2022 emis de Primaria mun. Targoviste, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism, s-a studiat o zona delimitata de str. Calea Domneasca, Str. Justitiei, str. Stonicul Constantin Cantacuzino si str. I.A. Bratescu Voinesti, zona care excede parcela privata NC/CF 88168 care face obiectul PUZ.

2. Pe parcela ce face obiectul documentatiei de urbanism se propune desfiintarea constructiilor existente C1 si C2, intrucat acestea sunt intr-o avansata stare de degradare. Dupa eliberarea terenului, se propune construirea unei locuinte P+1+M. **(Titulatura "locuinta P+2" a fost preluata din Certificatul de Urbanism, dar in urma sedintei Comisiei Teritoriale a Ministerului Culturii nu a fost admisa construirea unei cladiri de locuit cu regim de inaltime P+2 ci a cel mult a unei cladiri cu regim de inaltime P+1+M)**

3. In documentatia PUZ si in regulamentul de urbanism aferent se face referire la regimul de inaltime P+1+M al cladirii propuse.

4. In varianta de mobilare urbana, propusa in plansa 04, clădirea va fi dispusa aliniat la str. I.A. Bratescu Voinesti, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții reglementate prin PUZ.

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unei cladiri, fara sa stanjeneasca cladirile invecinate ;

Alinierea constructiilor:

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniamentul existent la I.A.Bratescu Voinesti este de 1.50m si la str. Justitiei de 1.50m, se pastreaza aliniamentul existent

Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel¹:

- Retragere de 1.50 m fata de limita de Nord si EST (str. JUSTITIEI);
- retragere variabila fata de limita de SUD minim 2.00m si maxim 5.00m (proprietatea GRUIA PARASCHIVA)

- retragere fata de limita de vest de minim 1.00m (spre Parohia Biserica Stolnicul) si la 0.00m fata de rest proprietate Palas Damian George. (la o distanta de 1.50-2.50m fata de Cladirea Momunet "Casa Victor Deftu")

Suprafata totala parcela = 268mp.

Suprafata construita la sol = 120.00mp.

Suprafata desfasurata = 345.00mp.

Suprafata constructii propuse pt desfintare 70.00mp

POT maxim = 45,00%;

CUT maxim = 1,30.

Rh maxim = P+1+M, H cornisa= 8.25m; H coma (max) =10.00m

Suprafata spatii verzi pe parcela = min 20%.

Nr. parcări autoturisme = 2 locuri de parcare in incinta

Regimul de construire propus: izolat fata de cladirile vecine.

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladiri propuse va asigura o buna insorire a cladirilor vecine (nu doar durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna), prin amplasarea constructiei pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

C. REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

Intrucat, in punct de vedere arhitectural in zona avem doua obiective la care sa ne raportam (se observa din documentarul fotografic si din analiza tridimensionala a volumetrilor cladirilor existente si a cladirii propuse), prin edificarea constructiei propuse, nu vor fi afectate aceste monumente si s-a avut in vedere urmatoarele aspekte:

- În vecinătatea clădirilor monument, teoretic sunt delimitate zone protejate, în care se dorește controlarea intervențiilor prin regulamente locale care să asigure integrarea clădirilor noi în ambianța dictată de clădirea monument și limitarea agresiunilor (intervenții care riscă să afecteze/agreseze clădirea monument).

¹ Conform planșei de Reglementari Urbanistice

- s-a avut in vedere ca volumul construit sa nu fie prea masiv sau «zbuciumat», care schimbă scara «umană» a monumentelor și nu afectează ambianța specifică a zonei;

- s-a propus un singur corp de cladire evitandu-se îndesirea exagerată prin realizarea de construcții anexe, în mare parte improvizatii parazitare. Cladirea propusa are regimul de inaltime P+1+M, inaltimea la cornisa este +5.50m iar inaltimea maxima la coama este de 9.61m, Biserica " SF. Stefan a Stonicului" are o inaltime la cornisa de 5.37m si o inaltime totala de 16.38m (turla cea mai inalta). Cladirea monument "Casa Victor Deftu" are regim de inaltime S+D+P cu o inaltime la cornisa de 5.50m si o inaltime totala (la coama de 7.36m).

Invelitoarea cladirii propuse, este o invelitoare clasica din patru ape, cu pante ale invelitorii la 35°, cu cornisa constanta, prevazuta cu lucarne, iar sub invelitoare se va amenaja mansarda, se poate remarca astfel atentia acordata raportului intre volumetriile cladirilor existente (Biserica Stonicului si Casa Deftu) si volumetria cladirii propuse (locuinta P+1+M), acestea armonizandu-se prin uniformizarea cotei cornisei cladirii propuse, fiind preluata cota cornisei celei mai joase cladiri monument "Casa Victor Deftu" (+5.50m) asigurandu-se astfel respectarea in litera si spiritul sau a Legii monumentelor istorice si armonia proportiilor.

- Prin expresia arhitecturală si materialele utilizate se asigura păstrarea identității locului si a nealterarii relatiei cu monumnetele invecinate, fațada este cartea de vizită a unei clădiri. Imaginea fațadei este mărturia stilului arhitectonic respectiv, precum și a aspectului istoric al străzii. Ea reprezintă expresia creației arhitectului din acel timp, ținând seama de preferințele de configurare ale beneficiarului. Elemente decorative, cum ar fi: soclu, brau, coloane, cornise, ancadramente ale ferestrelor, elemente de fisaje pt. balcoane, lucarne, sisteme de invelitori, etc sunt asemanatoare daca nu identice cu cele ale monumentelor din zona.

- Culoarea este un element component important al fațadei. La alegerea ei trebuie consultat nu numai arhitectul ci și specialistul pentru clădiri istorice. Culorile trebuie alese potrivit configurației fațadei, respectând elementele decorative specifice, cum ar fi ancadramentele ferestrelor sau cornișele. Compoziția de culori aleasă trebuie să fie în armonie cu cea a clădirilor învecinate. Imaginea la stradă a întregului front de case nu trebuie deteriorată prin alăturarea de culori nepotrivite. O schimbare a culorilor se va pregăti printr-un concept unitar, în cadrul unui proiect de specialitate. Pe baza desenelor colorate și a unor suprafețe mostre de zugrăveală se poate verifica dinainte efectul culorilor și se poate obține acceptul necesar din partea Directiei de Cultura a judetului Dambovita.

- Amenajare căilor de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, nu vor afecta monumentele istorice.

- Amenajarea și utilizarea curților și spațiilor exterioare adiacente, exista o combinație echilibrată între funcțiunile de locuit și cele gospodărești. Pentru valorificarea curților ar trebui îndepărtate folosirile neadecvate. Suprafețele trebuie amenajate pentru utilizări multiple, toate aferente funcțiunii de locuire. Prin amenajarea de mici spații verzi, eventual locuri de joacă pentru copii, având și bănci pentru recreere, poate rezulta un ansamblu de spații adecvate.

- Se va efectua obligatoriu cercetare arheologică pe amplasamentul, pana la faza DTAC.

5. CONCLUZII

In vederea clarificarii aspectelor semnalate de dumneavoastra venim cu urmatoarele precizari:

1. In procesul de documentare si elaborarea a documentatiei de urbanism s-a avut in vedere importanta istorica a amplasamentului din care face parte parcela studiata, dealtfel zona de studiu a fost extinsa la tot cvartalul cuprins intre Str. Calea Domneasca, Str. Stolnicul Constantin Cantacuzino, str. Justitiei, si str. I.A. Bratescu Voinesti si imprejurimi, analizandu-se tipologia, arhitectura, volumetria, tuturor cladirilor, nu doar a celor doua monumente istorice mentionate.

2. Cladirea propusa prin PUZ se afla in zona de protectie a celor doua monumente istorice mentinate. Regimul de inaltime propus este de P+1+M, cu inaltimea cornisei de 5.50m acelasi cu inaltimea cornisei "Casa Victor Deftu" aflata in imediata vecinatate, respectandu-se armonia proportiilor.

3. Suprafata terenului (parcele reglementate prin PUZ) = 268,00mp.
Suprafata construita la sol a cladirii propuse este de 120.00mp.

Suprafata desfasurata a cladirii propuse este de 345.00mp.

Suprafata constructii propuse pt desfiintare 70.00mp

POT maxim = 45,00%;

POT propus = 44.78%

CUT maxim = 1,30;

CUT propus = 1.28

Rh maxim = P+1+M, H cornisa = 8.25m; H coma (max) = 10.00m

Suprafata spatii verzi pe parcela = min 20%.

Nr. parcări autoturisme = 2 locuri de parcare in incinta

Nu se remarca nici un dezechilibru in favoarea suprafetei construite in raport cu proprietatea (indicatorii urbanistici propusi POT si CUT sunt mai mici decat prevederile PUG mun. Targoviste)

4. In documentatia propusa Plan urbanistic zonal, nu este prezentata nici-o situatie din care sa rezulte ca se are in vedere alipirea la casa monument "Casa Victor Deftu" a constructiei propuse. Amplasarea la limita cadastrala a parcelei spre Nord, (rest proprietate Palas Damian George) nu insemnata si alipirea la "Casa Victor Deftu" distanta intre cladirea propusa si aceasta fiind de 1.50-2.50m. Astfel se asigura vizibilitate directa din strada Justitiei spre turla Bisericii "SF STEFAN A STOLNICULUI".

Apreciem efortul, ingrijorarile si timpul acordat pentru analizarea documentatiei de urbanism propusa dezbaterei publice, cat si deosebita grija care v-o manifestati in vederea conservarii si nealterarii identitatii patrimoniului cultural construit in cetatea

S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL

Reg. com. / an: J15/432/2013, CIF: 31978931

TARGOVISTE, str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovița, Romania

Tel./Fax: 0245 216 635 · Mobil: 0723 685 540 · E-mail: georgebuda80@gmail.com



***noastra si va asiguram ca de fiecare data abordam proiectele noastre numai in spiritul
si litera legii dar mai ales si a bunului simt.***

Cu gandul, ca macar o parte din ingrijorarile dumneavoastra au fost clarificate.

Cu stima

Arh. George Buda