

PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎNALT,
SISTEMATIZARE TEREN, ÎMPREJMUIRE TEREN, FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, SERVICII,
ECHIPAMENTE EDILITARE ȘI CREARE CALE DE ACCES CU LOCURI DE
PARCARE

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BENEFICIAR	S.C. MAR JOBS CONSULTING S.R.L., CIF 43201407
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județ Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, str. Lt. Stancu Ion, nr. 2F, NC 84244
NR. PROIECT	H230/2022
DATA ELABORĂRII	MARTIE 2022

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

PROIECTANT DE SPECIALITATE	ing. Corina Mereu
---------------------------------------	-------------------

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	pag.
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	5
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	6
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
11 Unități și subunități funcționale	7
IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
Lc ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	
CCr ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	
V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	20

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea REALIZARE LOCUINȚE COLECTIVE REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎNALT, SISTEMATIZARE TEREN, ÎMPREJMUIRE TEREN, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, SERVICII, ECHIPAMENTE EDILITARE ȘI CREARE CALE DE ACCES CU LOCURI DE PARCARE.

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calitatii în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatiiilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu RLU se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela cu numărul cadastral 84244, amplasată în județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, având suprafața de 8.170,00 m².

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ aparțin teritoriului intravilan al municipiului Târgoviște.

Amplasamentul se află în „Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște” (mun. Târgoviște, între Halta Teiș, Calea Câmpulung, str. Colonel Dumitru Băltărețu la N și V, fosta Uzină de Utilaj Petrolier, str. Radu de la Afumați și Magazinul Chindia la S și terasa înaltă a lalomiței spre S-E; 1645, ref. 1821) înscris la poziția 8, cod DB-I-s-A-16953 și în zona de protecție a monumentelor istorice „Șanț de apărare” (mun. Târgoviște; Epoca medievală; 1645) înscris la poziția 13, cod DB-I-m-A-16953.05; „Valul Cetății Târgoviște” (mun. Târgoviște; Epoca medievală; 1645) înscris la poziția 14, cod DB-I-m-A-16953.06, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministrului Culturii și Identității Naționale, publicată în Monitorul Oficial al României.

Ca și poziționare față de ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de 5,00 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 14,00 m față de aliniamentul propus al străzii Lt. Stancu Ion. Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 8,00 m și 5,00 m față de limita posterioară.

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate. Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

În afară zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcuri, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal este asigurat în mod direct prin aliniamentul str. Locotenent Stancu Ion și prin intermediul NC 88279 și 88263 către Bulevardul Ion C. Bratianu, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului, Municipiul Târgoviște. Poziția și

soluția tehnică de realizare a accesurilor rutiere și pietonale va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- **REȚEA PUBLICĂ DE APĂ POTABILĂ**

Conform Aviz nr. 17582/14.06.2022 Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița are în exploatare pe strada Locotenent Stancu Ion rețele de distribuție apă potabilă.

- **REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE**

Conform Aviz nr. 17582/14.06.2022 Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița are în exploatare pe strada Locotenent Stancu Ion rețele de canalizare.

- **REȚEA PUBLICĂ DE GAZE NATURALE**

Conform Aviz nr. 10796-317.645.026/08.06.2022 Distrigaz Sud Rețele are în exploatare pe strada Locotenent Stancu Ion rețele de distribuție gaze astfel:

- Rețea distribuție gaze redusă presiune din otel Ø 12”;
- Rețea distribuție gaze redusă presiune din PE Dn 180 mm;

- **REȚEA PUBLICĂ DE ENERGIE ELECTRICĂ**

Conform Aviz nr. 3060230115435/01.03.2023 Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are în exploatare pe strada Locotenent Stancu Ion rețele de distribuție energie electrică.

Rețelele tehnico-edilitare se vor conforma propunerilor planșei U05 REGLEMENTĂRI EDILITARE, cu acordul administratorilor de rețea, la faza de proiect.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Zona reglementată nu prezintă variații de relief, având o topografie plană. Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 500,00 m².

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 25% din suprafața totală a parcelei pentru amplasarea de spații verzi. Spațiile verzi vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

Împrejmuirile se vor realiza conf. necesităților tehnologice ale obiectivului de investiții în vederea asigurării condițiilor tehnice pentru siguranța în exploatare și a cadrului legal pentru funcționarea obiectivului de investiții.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propun, conf. PLANȘEI U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE următoarele unități funcționale: Lc - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - funcțiune dominantă, cu subzonele funcționale: CCr/CCp, SV, TE, GC;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ Lc – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim (S)+P+11;
- parter cu destinație comercială (pentru clădirea dinspre strada Lt. Stancu Ion), instituții și servicii cu următoarele tipuri de activități: alimentație și băuturi, îngrijire personală, sănătate și wellness, artă și educație, servicii turism și călătorii, servicii de copiere și tipografie, cadouri și decor, imobiliare și birouri, divertisment și jocuri, fotografie și video, reparații și service, precum și comerț cu haine și accesorii, sedii bănci, societăți de asigurări, și altele similare.
- cabine poartă, împrejmuiri, bariere, sisteme de supraveghere și acces, semnalizări auto și pietonale;
- parcaje la sol, subterane și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete;
- spații plantate, parcuri, scuaruri, piațete;
- mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
- amenajări și construcții tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor obiectivelor construite și pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- lucrări și amenajări peisagistice;
- alte construcții cu rol tehnologic necesare funcțiilor de baza;
- construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- construcții și amenajări aferente serviciilor cu dimensiuni reduse de tip pavilion cu suprafețe maxime de 150 mp (construcții comerciale, alimentație publică, comerț alimentar, baruri, tonete flori și ziare, terase, etc.);

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA U04 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizari decat cele admise cu sau fara conditionari, conf. art. 1 si 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona Lc este de 1000,00 m².
- se admit dezmembrări conform PUZ numai pentru circulație pietonală/rutieră, locuri de parcare, spații verzi, bandă de accelerare/decelerare, loc de joacă; Se interzic dezmembrările ulterioare aprobării PUZ, cu nerespectarea nr. max. de unități locuințe colective (2) și care generează un nr. mai mare de unități locative/servicii/locuri de parcare care nu pot fi amenajate pe parcela privată și nu pot fi organizate pe parcela privată.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul propus către strada Lt. Stancu Ion la o distanță de minim 14,00 m conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA U04 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Aliniamentul existent va fi modificat, conform PLANȘEI U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE și U06 – CIRCULAȚIA TERENURILOR. Va fi cedată către domeniul public o suprafață de 196,00 m² pentru amenajarea accesului rutier către str. Locotenent Stancu Ion.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se vor respecta următoarele distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ: 8,00 m
- RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ: 5,00 m

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte (respectiv 22 m) și numai cu respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, republicat (însoțirea locuințelor);
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- accesul rutier și pietonal se va realiza în mod direct din aliniamentul str. Locotenent Stancu Ion și prin intermediul NC 88279 și 88263 către Bulevardul Ion C. Bratianu;

- accesurile rutiere vor avea o lățime minimă de 5,00 m;
- circulația carosabilă pe proprietatea privată – alea de acces privată va avea ampriza de minim 5,00 m, respectiv 6,00 m, conform studiu de circulație;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- către "Fortificația Șanțul și Valul Cetății" este obligatorie realizarea continuității traseului; pentru acesta se pot face traversări pe pasarele concepute arhitectural astfel încât să marcheze vechile porți și/sau bastioane în prezent dispărute; în zona fostului UPET, partea sudică, unde fortificația a dispărut complet, se va studia posibilitatea realizării unor ocoliri pe alei pietonal/cicliste existente, cu minime intervenții necesare pentru realizarea continuării/fluidizării circulației pe acestea.

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice;
- se vor prevedea în interiorul incintei, spațiile necesare pentru asigurarea accesului auto și pietonal cu scop tehnologic și/sau pentru vizitatori;
- pentru funcțiunile altele decât locuirea, se va asigura 1 loc de parcare în incintă proprie pentru fiecare 4 angajați;
- toate spațiile necesare garării, manevrelor de întoarcere și de gestionare a materiei prime sau finie se vor asigura în propria incintă;
- se recomandă amenajarea de spații verzi, a gardurilor vii și a plantațiilor de arbori pentru asigurarea umbrei necesare autovehiculelor și pentru filtrarea și purificarea aerului;
- se vor asigura pentru spațiile subterane/supraterane min. 1 loc de parcare/unitate locativă, la care se adaugă locuri de parcare necesare desfășurării activităților admise la art. 1, conf. prevederilor RGU sau alte programe stabilite de Administrația Publică Locală;
- locurile de parcare vor fi înierbate;
- zonele destinate parcării la nivelul solului vor fi umbrite natural prin intermediul arborilor (1 arbore la 4 locuri de parcare în zonele de parcare cu dublu tract/1 arbore la 2 locuri de parcare în zonele de parcare cu un singur tract);

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 44,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 40,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă pentru alte amenajări (cabină poartă/anexe) – parter, nu va depăși 3,50 m;
- sunt permise înălțimi mai mari de 44,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform necesităților tehnologice, în condițiile legislației și normativelor în vigoare;
- clădirile propuse pentru edificarea pe terenul reglementat prin PUZ vor avea o arhitectură contemporană, reprezentativă pentru arhitectura orașului și în relație cu specificul zonei;
- se va analiza posibilitatea amenajării unui spațiu cu caracter public la nivelul parterului, posibil și la ultimul nivel;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- se vor utiliza materiale moderne cu texturi și culori nestriidente (fațade ventialate, tencuieli și vopseluri decorative, placaje cu lemn și piatră naturală). Paletarul de culori utilizat pentru fațade va fi compus din tonuri neutre, pastelate.
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);

- nu sunt admise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate de tip turn, minaretă sau altele similare;
- învelitoarea poate fi în pantă sau tip terasă necirculabilă, circulabilă sau verde;
- se interzice închiderea balcoanelor; în cazul în care se primesc mai multe solicitări, închiderea balcoanelor se va analiza la nivel de fațadă pentru întreaga fațadă a unui bloc.
- se admit copertine retractabile (de tip machiză) la balcoane pentru umbrire.
- către "Fortificația Șanțul și Valul Cetății" se vor interzice toate construcțiile și amenajările care să confere imagine de "fund de lot" (folosirea de materiale "ieftine" ca aspect: panouri de plastic, policarbonat, azbociment, tablă; a culorilor stridente; a formelor neintegrabile în zona de amenajare peisagistică); se va păstra un caracter "aerisit" al spațiilor limitrofe fortificației, dominat de spații verzi amenajate;
- se va prevedea trecerea în subteran a tuturor rețelelor utilitare limitrofe șanțului sau care îl traversează (o atenționare specială se face pentru rețelele de gaz și cele de electricitate, care contribuie mult la deteriorarea imaginii prezente a traseului); vor fi prevăzute canivouri care să poată cupla mai multe tipuri de rețele, astfel încât numărul travesărilor fortificației să fie cât mai redus posibil și să afecteze cât mai puțin substanța acestuia.
- construcțiile noi propuse vor avea o arhitectură integrată sitului istoric, fără excese de forme, volume, textură sau excese cromatice, care să agreseze vizual traseul fortificației.

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective social – culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități) se vor prevedea branșamente electrice la U = 220/380 V racordate la posturile de transformare.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220/380 V) vor fi realizate cu cabluri electrice subterane.

Iluminatul public stradal

Sistemul de iluminat public stradal nou proiectat s-a realizat prin amplasarea de stâlpi de iluminat echipați cu corpuri de iluminat performante care asigură nivelul de iluminat corespunzător zonelor în care au fost montate cu un consum de energie electrică redus.

Iluminatul spațiilor de parcare

Se va realiza iluminatul zonelor de parcare nou proiectate cu corpuri de iluminat cu LED-uri alimentate cu panouri fotovoltaice.

- Racord la rețeaua de gaze naturale;

Asigurarea necesarului de gaze naturale pentru preparare hrană și preparare agent termic și apă caldă, precum și necesarul pentru consum tehnologic pentru dotările propuse, se poate face din conducta de distribuție gaze naturale existentă pe stada Locotenent Stancu Ion după întocmirea documentațiilor specifice și obținerea aprobarilor legale.

Conform calculelor pentru zona studiată este estimat un debit gaze de $Q = 1000 \text{ mc/h}$.

Alimentarea cu gaze se face printr-o rețea de distribuție redusă presiune, urmând trama stradală.

Din conducta de distribuție se vor alimenta imobilele (locuințele și dotările) prin branșamente, cu posturi de reglare – măsurare individuale.

Conducta proiectată se propune din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE 80, tip 316 ISO 4437, SDR 11 și va avea diametre cuprinse între $\varnothing 63 \text{ mm}$ și $\varnothing 90 \text{ mm}$.

- Racord la rețeaua de apă potabilă;

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conducta de apă existentă pe strada Locotenent Stancu Ion.

Conform breviarului de calcul, necesarul de apă la sursă, considerând toți locuitorii având instalații interioare de alimentare cu apă este $Q_s \text{ zi max} = 1,15 \text{ l/s}$.

Sunt necesari deasemenea, hidranți de incendiu supraterani, cu un debit de 5 l/s .

Conform P118-2013, cap.6 "Instalații cu hidranți de incendiu exteriori Echiparea tehnică cu hidranți de incendiu exteriori", pct. (1) Rețelele de distribuție a apei din centrele populate (localități) trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor normativului P118-2013 și celorlalte reglementări tehnice referitoare la instalații de alimentare cu apă și canalizare a localităților, după caz.

Conform normativului P118-2013, cap.6 pct (2) În cazurile în care, conform avizului regiei/societății furnizoare de apă din centre populate (localități), rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, se prevede rezervă de apă pentru incendiu, dimensionată conform art. 13.31 din normativul P118-2013.

Conform P118-2013, -debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor la clădirile civile, în zone cu populație până la 2000 – în cazul nostru cca. 500 locuitori – locuitori este $q_{ie} \text{ [l/s]}$ este de 5 l/s .

Rețea de distribuție propusă se va executa din polietilena de înaltă densitate PE 80, Pn 6 atm, SDR 17,6, tip 312, UNI 7611 și va avea diametrul \varnothing 110 mm.

De asemenea, vor fi conducte de serviciu cu diametre mai mici – de până la 63 mm.

Pentru asigurarea posibilității de intervenție ulterioară asupra conductelor, pe tot traseul acestora, se va monta atât o bandă de identificare cât și fir metalic care să permită detectarea electronică a conductelor în plan.

Pe rețeaua de distribuție apă se vor prevedea :

- hidranți supraterani de incendiu Dn 80 mm, pe conducta cu diametrul de minim 110 mm
- cămine de vane din beton armat monolit cu dimensiunile interioare 1,00 x 1,00 x 2,00 m.

De asemenea, la subtraversarea drumurilor se vor prevedea tuburi de protecție din țeavă de oțel, citomată la interior și exterior.

La intrarea racordului de apă în scara fiecărui ansamblu de locuințe se vor prevedea cămine apometrice, echipate cu apometru pentru măsurarea consumului de apă.

- Racord la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială;

În prezent în zona studiată există rețea de canalizare menajeră pe strada Locotenent Stancu Ion.

Prin rețea de canalizare exterioară în sensul prezentelor instrucțiuni se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre emisar apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la racordurile la imobile, inclusiv aceste racorduri, și se termină la intrarea colectorul stradal existent pe strada Locotenent Stancu Ion.

Având în vedere că în Municipiul Târgoviște sistemul de colectare a apelor uzate este realizat în sistem unitar (menajer + pluvial) rețeaua de canalizare menajeră și pluvială va fi realizată din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 315 mm, și va fi pozată pe axul drumurilor.

Soluțiile de asigurare a echipării edilitare pot fi modificate la faza de proiect, în funcție de condițiile tehnice specifice temei de proiectare, conform avizelor/autorizațiilor emise cu scopul realizării obiectivului de investiții.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 25% sub formă de spații plantate amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală incintei;
- se vor planta și întreține min. 1 arbore/100 m² (recomandat platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, etc.);
- spațiul de joacă va fi introdus în zona verde amenajată;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone funcționale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.
- se vor realiza alinieri de arbori de talie mare, amplasați astfel încât pe latura dinspre Șanțul Cetății rădăcinile să crească pe propriul teren; la faza DTAC se va prezenta rezultatul diagnosticului arheologic.
- este obligatorie păstrarea vegetației înalte existente către "Fortificația Șanțul și Valul Cetății"; construcțiile propuse nu vor afecta în niciun fel aliniamentele de plop și tei existente pe tronsonul studiat.

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

- către aliniamentul străzii Lt. Stancu Ion, nu se vor realiza împrejurimi, sau vor fi realizate sub formă de gard viu cu o înălțime maximă de 1,00 m;
- împrejurimile laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale similare cu cele ale construcțiilor principale;

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru unitatea funcțională **Lc**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT: 30%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru unitatea funcțională Lc, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT= 3,20**.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru unitatea funcțională Lc, regimul maxim de înălțime este **(S)+P+11**.

ZONA FUNCȚIONALĂ CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ARTICOLUL 1

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, amenajări și instalații aferente sistemului de circulații publice (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, lucrări de sistematizare verticală, pasarele, pasaje subterane și supraterane, mijloace de semnalizare rutieră activă sau pasivă etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente stațiilor de călători pentru transportul în comun (taxi, maxi-taxi, puncte de transbordare a călătorilor etc.);
- construcții și amenajări aferente serviciilor cu dimensiuni reduse de tip pavilion cu suprafețe maxime de 150 mp (construcții comerciale, alimentație publică, comerț alimentar, baruri, tonete flori și ziare, terase, etc.);
- cai de comunicație special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor;
- spații verzi publice cu acces nelimitat, fâșii plantate, scuaruri, piețe, piațete, grădini și parcuri publice cu acces nelimitat împreună cu amenajările, dotările și construcțiile aferente;
- împrejurimi;

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- utilizările admise sunt condiționate de realizarea lucrărilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate în cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate

pentru fiecare obiectiv de investiții. Se vor realiza construcții pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzări, etc. și orice alte construcții și amenajări recomandate cu privire la stabilitatea generală și locală a zonei reglementate și eliminarea riscului major de alunecare de teren;

- utilizările sunt admise cu condiția obținerii pentru obiectivele de investiție a avizului favorabil sau condiționat al administratorului de drum și căi ferate în zona de siguranță/de protecție, al deținătorilor de rețele și elaborarea studiilor geotehnice aprofundate cu verificare la cerința Af;
- se vor adopta măsuri pentru reducerea poluării fonice față de vecinătăți prin utilizarea de materiale fonoabsorbante, perdele de vegetație, sistematizare verticală și alte măsuri similare între construcțiile și amenajările generatoare de disconfort și vecinătate;
- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția obținerii avizelor pentru zonele de protecție instituite prin PUZ;
- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția asigurării supravegherii arheologice de specialitate pe parcursul executării lucrărilor de săpătură;

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționari, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- nu este cazul.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul stradal al zonei reglementate, față de str. Lt. Stancu Ion, va fi modificat pe poziția existentă (conf. Profil propus 1-1).

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se vor respecta următoarele distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- regimul de aliniere față de aliniamentul propus pentru str. Lt. Stancu Ion va fi de minim 14,00 m;

Profil minim propus pentru Strada Lt. Stancu Ion:

- Profil stradal 1-1, compus asimetric față de ax:
3,50 m rutier + 3,50 m rutier + 3,50 m rutier + 1,50 m velo + 1,00 spațiu verde + var. m pietonal, **ampriza totală de 15,60 m;**

Profil menținut pentru Bulevardul Ion C. Brătianu:

- Profil stradal 2-2, compus asimetric față de ax:
0,60 m spațiu verde + 3,00 m pietonal + 1,50 m spațiu verde + 4,50 m rutier + 4,50 m rutier + 4,50 m rutier + 4,50 m rutier + 2,20 spațiu verde + 2,85 m pietonal + 0,50 spațiu verde, **ampriza totală de 28,75 m;**

Profil minim propus pentru Stradă Acces incintă:

- Profil stradal 3-3, compus asimetric față de ax:
1,50 m pietonal + 3,00 m rutier + 3,00 m rutier + 1,50 m pietonal, **ampriza totală de 9,00 m;**
- Profilele stradale pot fi modificate în funcție de obiectivele de investiție autorizate cu avizul administratorului de drum în limitele aliniamentelor propuse conform planșei de reglementări urbanistice aferente Planului Urbanistic Zonal;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- accesul pietonal și rutier se va asigura în mod direct din aliniamentul str. Locotenent Stancu Ion și prin intermediul NC 88279 și 88263 către Bulevardul Ion C. Brătianu, cu respectarea soluției generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

ARTICOLUL 9
STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în cadrul subzonei CCR, în afara fluxurilor de circulație rutieră și pietonală, în cadrul construcțiilor și/sau amenajărilor realizate în acest sens;

ARTICOLUL 10
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- nu este cazul.

ARTICOLUL 11
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- construcțiile și amenajările admise cu sau fără condiționări vor fi realizate din materiale specifice zonei: piatra naturală, lemn, vopseluri în culori pastelate, elemente decorative similare cu cele prezente pe fațadele fondului construit existent în vecinătate.

ARTICOLUL 12
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- zona reglementată se va racorda la rețelele publice existente în zonă, în condițiile legislației și normelor în vigoare.
- Soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/acordurilor deținătorilor de rețea.

ARTICOLUL 13
SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- nu este cazul.

ARTICOLUL 14
ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiuri cu rol estetic, decorative, cu condiția obținerii avizului administratorului de drum;

- împrejuririle se vor realiza din materiale existente în vecinătate (piatra, lemn, metal vopsite în culori pastelate, brun-roșcate, gri, negru etc.) conf. Avizului emis de Ministerul Culturii și Identității Naționale;

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională **CCr**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:-%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională **CCr**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=-.**

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională **CCr**, regimul maxim de înălțime este **-.**

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conf. PUG Municipiul Târgoviște, zona reglementată se află în interiorul UTR 7. Prezentul PUZ nu va constitui o nouă unitate teritorială de referință.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. Corina MEREU

ÎNTOCMIT,
urb. Mihai NICOLESCU