

**PLAN URBANISTIC ZONAL
REGENERAREA ȘI REVITALIZAREA PARCULUI CHINDIA,
INCLUSIV MODERNIZAREA GRĂDINII ZOOLOGICE ÎN VEDEREA ÎMBUNĂTĂȚIRII
INFRASTRUCTURII VERZI-ALBASTRE ÎN **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, DÂMBOVIȚA****



Specialitatea: URBANISM

Data: AUGUST 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGENERAREA ȘI REVITALIZAREA PARCULUI CHINDIA, INCLUSIV
MODERNIZAREA GRĂDINII ZOOLOGICE ÎN VEDEREA ÎMBUNĂTĂȚIRII
INFRASTRUCTURII VERZI-ALBASTRE ÎN MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONȚINUT:

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

TITLUL II - PRESCRIȚII SPECIFICE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE
DE REFERINȚĂ

TITLUL III - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

TITLUL IV - CONDIȚII SPECIFICE PENTRU ZONA DE STUDIU

TITLUL V - CONDIȚII SPECIFICE PENTRU ZONA DE REGENERARE URBANĂ

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat astfel:

- **Nord:** Iazul Morilor și râul Ialomița;
- **Est:** Aleea Coconilor;
- **Sud:** Calea Domnească;
- **Vest:** Strada Mihai Bravu, Aleea Sinaia

2. CONDIȚII DE APLICARE.

2.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

2.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 3, precum și în conținutul regulamentului.

2.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, realizate și aprobate conform legii.

3. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

3.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

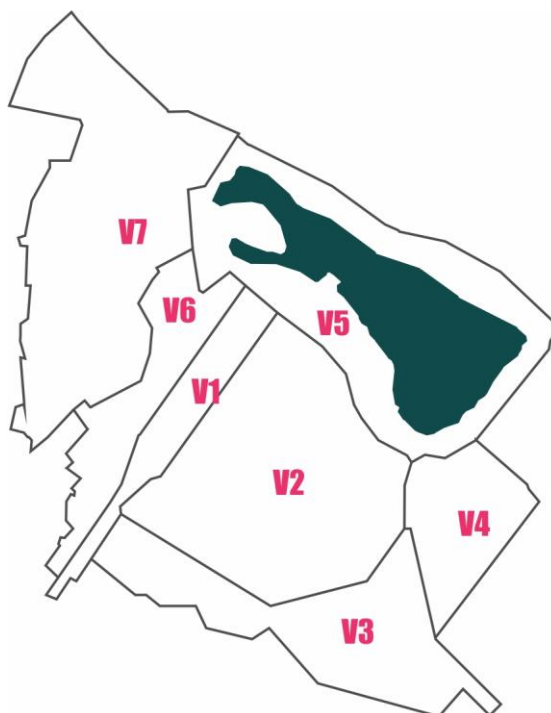
3.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul CTU precum și, în cazul zonelor protejate, al Ministerului Culturii, elaborate și aprobate de Consiliul Local conform legii.

3.4. Nu se admit derogări pentru modificarea regimului de înălțime prevăzut conform prezentului regulament.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Prezentul regulament s-a întocmit redefinind unitatea teritorială de referință aferentă zonei studiate, în acord cu etapa de analiză, cu necesitățile de dezvoltare, protejare, valorificare, detaliind în cazul prezenței unor subzone - subunități funcționale și cu activități specifice, impunând diferențiere sau modelare față de unitatea teritorială de referință a P.U.G.



schemă zonificare funcțională

Astfel, se disting în interiorul limitei P.U.Z. următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

UTR 1 – Parcul Chindia

UTR 2 – Grădina Zoologică

SUBZONE:

V1 – Acces principal și ax reprezentativ

V2 - Promenadă, odihnă, și activități cotidiene

V3 – Promenadă cu valori arheologice și istorice

V4 – Agreement, restaurante

V5 – Promenadă de lac

V6 - Activități sportive

V7 - Grădină zoologică

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V - SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, parcuri și grădini

▪ GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Conceptul soluției propuse se bazează pe intenția de valorificare și structurare a unei insule verzi în interiorul țesutului nordic al orașului, de asigurare a dezvoltării și continuității axei verzi-albastre la nivelul Municipiului Târgoviște, și de întinerire și dinamizare a principalului pol verde prin conectarea acestuia într-un sistem, precum și introducerea de noi funcțiuni compatibile, fără a interveni asupra structurii și concepției sale inițiale.

Transpunerea acestei concepții în regulamentul local de urbanism s-a făcut având la bază un set de criterii:

1. **criteriul valorii** - ceea ce este valoros se păstrează, ceea ce prezintă un potențial de valorificare este adus în prim-plan;
2. **criteriul respectului elementelor naturale** – oglinda de apă, cornișa ce delimitează Grădina Zoologică, vegetația existentă, fauna, particularitățile climatice sezoniere;
3. **criteriul diversității** - necesitatea de a lărgi gama de activități posibil a se desfășura în parc, corelat cu diversitatea utilizatorilor și a opțiunilor lor, cu rol în limitarea comportamentului agresiv și necivilizat;
4. **criteriul unității** - necesitatea de a reglementa parcul în mod unitar dincolo de diversitatea activităților/ subunităților componente, cu rol în asigurarea unei imagini coerente a ansamblului;
5. **criteriul eficienței** - considerând Parcul Chindia ca o unitate complexă alcătuită din subunități componente, capabile a se gestiona autonom, dar răspunzând și asigurând echilibrul întregului ansamblu.

Zona se compune din următoarele sub-unități:

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

UTR 1 – Parcul Chindia

UTR 2 – Grădina Zoologică

SUBZONE:

V1 – Acces principal și ax reprezentativ

V2 - Promenadă, odihnă, și activități cotidiene

V3 – Promenadă cu valori arheologice și istorice

V4 – Agrement, restaurante

V5 – Promenadă de lac

V6 - Activități sportive

V7 - Grădină zoologică

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 sunt admise :

- spații plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- spații pentru informare și orientare - în zonele de confluență a aleilor principale și în zonele de acces în parc, inclusiv la accesurile secundare;
- mic comerț și alimentație publică – recomandabil unitar ca imagine și neagresiv (limitat ca $A_{dc\ max} = 150mp$)
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- grupuri sanitare (recomandabil în structuri fixe, cu o imagine unitară, în acord cu caracterul parcului, în locuri controlate ca vizibilitate și acces)
- spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, recomandabil cu dale înierbate

V1 - Amenajări cu caracter special în scopul creării spațiului reprezentativ al accesului principal în parc – semnalizat la nivel urban, tratat ca extensie „verde” a axului urban nord-sud (plantație, mobilier, iluminat și pavimente speciale, fântâni decorative, statui, etc).

V3 – Orice nouă construcție se va realiza cu supraveghere arheologică.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț.

- Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată cu suprafața construită existentă și menținută, cu cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 16% din suprafața totală a parcului.
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parc se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- Se admit lucrări hidrotehnice cu condiția obținerii avizului Apelor Române.

V3 – Orice nouă construcție se va realiza cu supraveghere arheologică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Nu se admit construcții sau plantații pastişă sau care pot crea un fals istoric;

V1 - în zona de acces și primire în parc se interzic funcțiunile și activitățile care contravin statutului de reprezentativitate a acestor arii, activitățile zgomotoase, instalațiile de distracție pentru copii, terasele comerciale în afara celor menținute și limitate la arealele indicate.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE CLĂDIRILOR

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7

- Construcțiile noi vor avea un caracter punctual, pavilionar
- Construcțiile existente vor suferi conversii funcționale, urmând a adăposti funcțiuni compatibile cu zona V1a;
- Vor fi executate în spațiul disponibil (lipsit de vegetație arboricolă);
- Vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat parcului și activității specifice; se va acorda atenție deosebită designului arhitectural, materialelor utilizate, aspectelor de sustenabilitate, eficiență și siguranță în exploatare;
- Obligația asigurării unor suprafețe vitrate în proporție de min. 35 % - pentru o bună relație interior – exterior;
- Se admit construcții punctuale cu structuri deschise - cu rol de semnalizare și primire în parc.

Suprafața acestora, însumată cu suprafața construită existentă și menținută, cu cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, trebuie să nu depășească 16% din suprafața totală a parcului.

- Se recomandă adecvarea tipului constructiv la specificul local, la activitățile zonei și la ansamblul parcului, folosirea lemnului și a altor materiale naturale (piatra).

ARTICOLUL 5 - CIRCULAȚII ȘI CĂI DE ACCES

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Circulații carosabile

- Străzile care delimitează parcul și fac parte din rețeaua majoră a Municipiului Târgoviște și care au rolul de a asigura condiții pentru a prelua circulația vehiculelor și a mijloacelor de transport public rămân la traseele existente, profilele transversale și organizarea circulației existente.
-

Circulații ocazional- carosabile

- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

Circulații pietonale

- Se vor sigura relațiile pietonale necesare între diferitele activități nou propuse în parc fără afectarea vegetației existente;

- Recomandabil înlocuirea suprafețelor asfaltice cu soluții naturale de pavaj, sau cu dale înierbate pe min. 60% din totalul circulațiilor

Căi de acces

- Se va urmări conturarea clară a căilor de acces existente, semnalizarea acestora, configurarea spațială a elementelor compoziționale (naturale, minerale) și amplasarea în locuri care împreună cu alte elemente din zona adiacentă (trotuare, treceri de pietoni, stații de transport public de călători) să asigure o prelungire a traseelor parcurse de pietoni sau bicicliști;
- **Se propune amenajarea unui nou acces** din zona nordică, aferentă Grădinii Zoologice și Skatepark-ului, în legătură cu zona de promenadă de lac și zona active (locuri de joacă, escaladă, etc)
- **Se propune amenajarea unui nou acces** din zona de nord, aferentă Aleii Coconilor – în legatura cu zona de promenadă a malului de lac și a zonei special amenajată pentru plimbarea animalelor de companie;
- Se recomandă ca accesurile în parc să fie securizate și controlate electronic astfel încât securitatea și integritatea parcului să nu aibă de suferit.

ARTICOLUL 6 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- Se recomandă înlocuirea suprafețelor asfaltice din parcajele publice cu dale înierbate și plantarea parcajelor cu min. **1 arbore / 4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

ARTICOLUL 7 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P + 2 niveluri**.

În cazul noilor inserții și a supraînălțării construcțiilor sau instalațiilor existente se vor elabora studii de imagine urbană, peisaj, altimetrie ce vor ilustra prin modelare volumetrică și montaje foto respectarea condițiilor de protecție ale obiectivelor istorice ale zonei (Curtea Domnească, Mănăstirea Dealu).

Se va conserva silueta urbană existentă în care Turnul Chindiei se constituie ca dominantă de înălțime. Orice nouă intervenție în zona de studiu (construcție nouă, supraînălțare și/sau extindere construcție existentă) se va subordona siluetei și dominantei istorice.

ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- În cazul noilor inserții arhitecturale, precum și a modificărilor fațadelor clădirilor existente pe teritoriul reglementat, se vor realiza studii de imagine și peisaj, studii de inserție ce vor analiza relațiile vizuale ale obiectului de arhitectură nou propus sau modificat cu elementele existente în vecinătate (Ansamblul istoric, elementele naturale, perspectivele valoroase, etc). Se va avea în vedere respectarea valorilor istorice și a perspectivelor protejate, conform planșei de reglementări urbanistice.

- Se interzice folosirea materialelor inadecvate (specifice finisajelor interioare) sau a celor puțin durabile în finisarea clădirilor.
- Pentru toate zonele de acces și primire în parc se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural- grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori.
- Noile construcții, dotări și plantații se vor subordona caracterului parcului și monumentelor istorice din vecinătate, fiind adaptate din punct de vedere al volumetriei, formei, culorilor și materialelor de construcție și de finisare.
- Se recomandă ca toate construcțiile noi să permită o bună comunicare funcțională și vizuală cu exteriorul.

ARTICOLUL 9 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- Pentru întreținerea spațiilor verzi, s-a prevăzut extinderea rețelei existente de apă stropire, echipată cu cămine (vane izolare și golire), aspersoare, etc.
- În incinta parcului urmează să se realizeze rețele principale de utilități, care să aibă capacitatea de a deservi viitoarele branșamente ale clădirilor și amenajărilor preconizate.
- Pentru asigurarea funcționării pe timp de noapte a activităților și spațiilor respective, precum și pentru semnalizarea intrării principale, se propune un iluminat suplimentar cu corpuri – semnal, Hmin = 4 m și iluminat artistic – la sol, sau Hmin.= 3, 5m
- Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 10 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7

La nivelul spațiilor plantate, sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar (s-a produs o îndesire necontrolată prin autoînsămânțare), tăieri de formare, întreținere și regenerare care să nu afecteze mai mult de 20% din coroana arborilor decât în condiții de pericol de prăbușire parțială sau totală, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a parcului sau în acord cu obiectivele majore. (zona de sud, zonele laterală, etc.)

- * **plantațiile înalte** se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- *plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente* – se vor menține în perimetrele/ limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:
 - _întreținere curentă, tăieri de formare, întreținere și regenerare care să nu afecteze mai mult de 20% din coroana arborilor decât în condiții de pericol de prăbușire parțială sau totală
 - _rarefiere, defrișare parțială
 - _completare, replantare – inclusiv cu arbori transplantați cu balot

- _completare aliniamente

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

_V1, V3 - Plantarea speciilor înalte se va realiza ținând cont de zonele de protecție și vizibilitate stabilite prin prezentul regulament, urmărind conservarea perspectivelor valoroase existente către principalele obiective istorice, respectiv Curtea Domnească și Mănăstirea Dealu.

_V4, V5, V7 – se vor propune plantații înalte în zonele de limită pentru protecție vizuală, olfactivă și/sau fonică, în funcție de specificul zonei și reglementările specifice, fără a afecta coridoarele de protecție vizuală prevăzute și perspectivele directe sau indirecte către principalele obiective istorice, respectiv Curtea Domnească și Mănăstirea Dealu.

*** plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu)**

- _întreținere curentă, tăieri de formare, întreținere și regenerare care să nu afecteze mai mult de 20% din coroana arborilor decât în condiții de pericol de prăbușire parțială sau totală
- _rarefiere, defrișare parțială
- _completare, replantare
-
- * plantații floricole și gazon
- _se recomandă ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, neîngrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ
- **_V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7** - se propun plantații floricole noi - partere florale în stil peisager, cu flori anuale.
- **_V3** – se propune realizarea de amenajări peisagistice care să pună în valoare construcțiile monument, vestigiile arheologice, în acord cu studiile de specialitate (peisagistic, istoric, arheologic)
-
- Se vor proteja atât plantațiile de arbori și arbuști, cât și peluzele din parc, cu precădere în subzona V3.
-
- * plantații de protecție
- _sunt instituite zone cu plantație de protecție, astfel:
 - plantație de protecție olfactivă a grădinii zoologice față de țesutul de locuințe individuale – minim 5,00 m față de limita grădinii zoologice
 - plantație de protecție a grădinii zoologice față de Parcul Chindia
 - plantație de protecție vizuală între limita parcului și țesutul dintre Iazul Morii și str. prof.dr. Cornel Popa.

ARTICOLUL 11 - ÎMPREJMUIRI

_V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7 – nu se admit împrejmuiiri ale spațiilor care au acces public (comerț alimentar, etc) din interiorul parcului, chiar dacă acestea sunt pe terenuri proprietate privată sau concesionate.

- _Spațiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de aleile pietonale sau ocazional -carosabile fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri (pietriș, elemente mascate sau vizibile, etc) în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi

coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

UTR 1 (V1, V2, V3, V4, V5, V6) - POT_{max} = 16 % (construcții+circulații+platforme – raportate la suprafața UTR 1)

UTR 2 (V7) - POT_{max} = 25 % (construcții+circulații+platforme – raportate la suprafața UTR 2)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR 1 (V1, V2, V3, V4, V5, V6) - CUT_{max} = 0.2 Adc/ Steren

(construcții+circulații+platforme – raportate la suprafața UTR 1)

UTR 2 (V7) - POT_{max} = CUT_{max} = 0.4 Adc/ Steren (construcții+circulații+platforme – raportate la suprafața UTR 2)

Bilanț teritorial

BILANȚ FUNCȚIONAL UTR 1 – PARCUL CHINDIA					
Nr. Crt	Funcțiune	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață		Suprafață	
		mp	%	mp	%
1	Circulații + construcții	21,050	15.08%	22,337	16%
2	Spații verzi	92,880	66.53%	91,769	65.74%
3	Oglindă de apă	25,676	18.39%	25,500	18.26%
TOTAL		139,606	100%	139,606	100%

BILANȚ FUNCȚIONAL UTR 2 – GRĂDINA ZOOLOGICĂ					
Nr. Crt	Funcțiune	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață		Suprafață	
		mp	%	mp	%
1	Circulații + construcții	8,608	21.16%	10,171	25%
2	Spații verzi	14,012	34.45%	12,449	30.61%
3	Oglindă de apă	1,339	3.30%	1,339	3.30%
4	Adăposturi animale	16,713	41.09%	16,713	41.09%
TOTAL		40,672	100%	40,672	100%

TITLUL III– OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul aferent obiectului de investiții este inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Târgoviște conform: Hotărârea privind atestarea domeniului public al județului Dâmbovița, precum și al Municipiului Târgoviște, al orașelor și comunelor din județul Dâmbovița nr.1350/27.12.2001, Hotărârea privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Târgoviște nr. 156/29.05.2014, Hotărârea privind actualizarea, modificarea și completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Târgoviște nr.384/27.09.2017.

TITLUL IV – CONDIȚII SPECIFICE PENTRU ZONA DE STUDIU

Pentru întreaga zonă de studiu, așa cum este delimitată în părțile desenate aferente prezentei documentații, se vor avea în vedere condiții de protecție vizuală, funcțională, compozițional-estetică și de mediu, atât în zonele marcate pe planșa de reglementări urbanistice, cât și în restul teritoriului studiat.

PRESCRIȚII SPECIFICE DE PROTECȚIE ȘI INTERDICȚIE

Pentru zona de studiu se stabilesc următoarele zone de protecție și interdicție de construire:

1. Zonă de protecție a imaginii urbane

Se aplică pentru:

- a. Loturile cuprinse între limita parcului, Cetatea Domnească și Calea Domnească, conform delimitării din Planșa de Reglementări urbanistice
- b. Lotul aferent restaurantului Millenium din interiorul Parcului Chindia

Reglementări specifice:

- (1) Se recomandă realizarea de funcțiuni cu acces public, limitat sau nelimitat (funcțiuni culturale, sportive, de agrement, alimentație publică, comerț, servicii, etc).
- (2) Pentru orice tip de intervenție se vor elabora studii specifice inserției, respectiv: studiu de altimetrie, studiu de imagine urbană și peisaj care vor studia relația cu cadrul construit și natural existent valoros.
- (3) În cazul construcțiilor existente, acestea se vor reconfigura urmărind armonizarea cu imaginea cadrului construit și natural existent, în baza unor studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj.
- (4) Regimul maxim de înălțime se limitează la P+2+M/Etaj retras niveluri, corespunzător unei înălțimi maxime (la coamă) de 12 m.
- (5) Regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau existente propuse pentru supraînălțare sau extindere se va stabili în urma studiilor de altimetrie, imagine urbană și peisaj și a fotomontajelor în raport cu Turnul Chindiei ca volum dominant al zonei, în vederea conservării siluetei urbane, dar nu va depăși înălțimea maximă specificată la punctul (4).
- (6) În cazul funcțiunilor cu acces public limitat sau nelimitat (funcțiuni culturale, sportive, de agrement, alimentație publică, comerț, servicii, etc), se vor realiza legături pietonale cu limita parcului, în vedere fluidizării percepției acestuia.

2. Zonă de protecție a țesutului de locuințe individuale față de Grădina Zoologică

Se aplică pentru terenurile aflate între Strada Mihai Bravu – Aleea Sinaia și limita Grădinii Zoologice.

Reglementări specifice:

- se instituie o zonă non-aedificandi în zona posterioară a loturilor, pe o distanță de minim 10,00 m față de limita Grădinii Zoologice.
- în zona de protecție sunt permise:
 - amenajări specifice grădinilor individuale
 - plantarea vegetației de orice fel
- în zona de protecție sunt interzise:

- construcțiile permanente sau provizorii

3. Zonă protecție vizuală istorică și peisagistică

Se aplică pentru:

- a. Loturile situate între Iazul Morii și Strada Prof. Cornel Popa, conform delimitării din Planșa de Reglementări Urbanistice
- b. Loturile situate între Strada Prof. Cornel Popa și Râul Ialomița

Reglementări specifice:

(1) Pentru loturile situate între Iazul Morii și Strada Prof. Cornel Popa:

- a. Se va menține obligatoriu încadrarea conform PUG Municipiul Târgoviște – IS – dotări și construcții turistice, comerciale și sportive; Dotările turistice și comerciale vor constitui maxim 20% din totalul funcțiunilor din această zonă. Dotările sportive și de agrement vor constitui minim 80% din totalul funcțiunilor ariei.
- b. Se interzice realizarea oricărui alt tip de funcțiune și schimbarea caracterului zonei;
- c. Pentru orice tip de intervenție se vor realiza fotomontaje, studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj ce vor urmări conservarea perspectivei din parc spre macropaisaj și Mănăstirea Dealu, precum și armonizarea cu cadrul natural și construit valoros al zonei.
- d. Se instituie un regim de construire restrictiv, respectiv:
 - i. POT maxim = 30%
 - ii. CUT maxim = 1,00 ADC/ S teren
 - iii. H maxim = 12,00 m, RH maxim = P+2 etaje *

**Regimul maxim de înălțime se va stabili în urma studiilor de altimetrie, imagine urbană și peisaj și a fotomontajelor, conform punctului c. al prezentului articol, dar nu va depăși înălțimea maximă specificată la punctul d.iii.*

(2) Pentru loturile situate între Strada Prof. Cornel Popa și Râul Ialomița:

- a. Se va respecta limita de protecție a malului râului, conform prevederilor urbanistice ale PUG Municipiul Târgoviște (*perdele de protecție, alte zone verzi*) și legislației specifice în vigoare, precum și a condiționărilor specifice amplasamentului;
- b. Este permisă realizarea de funcțiuni de agrement și turistice, respectiv:
 - i. Amenajări peisagistice
 - ii. Construcții ușoare pentru alimentație publică
 - iii. Construcții ușoare pentru dotări culturale și educaționale (pavilioane expoziționale, ateliere workshop educaționale, construcții și amenajări pentru spectacole, biblioteci, etc)
 - iv. Construcții și amenajări sportive
- c. Se interzice realizarea oricărui alt tip de funcțiune și schimbarea caracterului zonei;
- d. Regimul de construire va respecta prevederile PUG Municipiul Târgoviște.

4. Zona corespunzătoare fostelor Grădini Domnești

Se aplică pentru terenurile aflate în afara limitei parcului, pe suprafața marcată ca fiind identificată a corespunde amplasamentului fostelor grădini domnești, conform studiilor istoric și arheologic.

Reglementări specifice:

- (1) Pentru orice tip de intervenție se vor realiza investigații arheologice – respectiv cercetare sistematică, cercetare preventivă și supraveghere arheologică pe parcursul desfășurării șantierului.
- (2) Pentru orice tip de intervenție se vor elabora studii specifice inserției, respectiv: studiu de altimetrie, studiu de imagine urbană și peisaj care vor studia relația cu cadrul construit și natural existent valoros.
- (3) Regimul maxim de înălțime se limitează la P+2+M/Etaj retras niveluri, corespunzător unei înălțimi maxime (la coamă) de 12 m.
- (4) Regimul de înălțime pentru construcțiile noi sau existente propuse pentru supraînălțare sau extindere se va stabili în urma studiilor de altimetrie, imagine urbană și peisaj și a fotomontajelor în raport cu Turnul Chindiei ca volum dominant al zonei, în vederea conservării siluetei urbane, dar nu va depăși înălțimea maximă specificată la punctul (3).

PRESCRIȚII SPECIFICE PENTRU ZONA DE STUDIU

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise funcțiunile specifice încadrării funcționale conform PUG Municipiul Târgoviște, și care nu sunt incompatibile cu funcțiunea de parc și cu Ansamblul Curții Domnești;
- intervențiile noi vor urmări coerența funcțională și spațială, integrând spații urbane cu acces public cu dimensiuni și proporții echilibrate, în vederea construirii sistemului de spații publice și plantate, precum și a accesibilizării și permeabilizării țesutului urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice funcțiuni incompatibile sau care afectează buna funcționare a ansamblului urban constituit de Curtea Domnească – Parcul Chindia – Grădina Zoologică;
- se interzic în imediata vecinătate funcțiuni de producție, depozitare, indiferent de natura acestora;
- se interzice amplasarea de tonete și tarabe în vecinătatea zonelor de acces în parc, sau în zone care interacționează cu imaginea sau funcționalitatea parcului sau a ansamblului;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate;
- nu se admit construcții sau plantații pastişă sau care pot crea un fals istoric;
- se interzice realizarea de noi construcții sau ansambluri fără asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare și de circulație

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE CLĂDIRILOR

- se va acorda o atenție deosebită caracterului și imaginii noilor construcții, ale celor existente, ale celor modificate;

- funcțiunile comerciale, culturale, turistice deschise accesului publicului aflate în zonele adiacente parcului vor asigura accesul către parc, prin trasee cu caracter public;
- se recomandă adecvarea tipului constructiv la specificul local, la activitățile zonei și la caracterul local, folosirea materialelor și culorilor specifice zonei;
- noile construcții, dotări și plantații se vor subordona caracterului parcului și monumentelor istorice din vecinătate, fiind adaptate din punct de vedere al volumetriei, formei, culorilor și materialelor de construcție și de finisare;
- se vor realiza studii de inserție, studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru toate noile inserții, precum și pentru modificări ale cadrului construit existent (extinderi, supraînălțări, etc)

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI CĂI DE ACCES

- - se vor sigura relații pietonale între funcțiunile publice din vecinătate și parc;
- - se interzice afectarea imaginii zonelor de acces în parc prin elemente de signalistică, firme luminoase sau panouri / alte instalații cu caracter publicitar;
- - se va urmări fluidizarea traficului pietonal în zonele constituite;
- - se va urmări realizarea unui sistem pietonal care să susțină infrastructura verde a orașului, coerența spațială și conectivitatea;
- - se vor propune trasee ciclabile pentru conectarea zonelor de agrement existente și propuse, ale elementelor de cadru natural.

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice blocarea zonelor de acces în parc cu zone de staționare a autovehiculelor, sau obturarea acestora prin amenajarea de accesuri către alte funcțiuni publice.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea clădirilor nou propuse în zona de studiu se va stabili conform studiilor de specialitate ce vor analiza relația cu ansamblul Curtea Domnească – Parcul Chindia – Grădina Zoologică, precum și cu perspectivele protejate stabilite în cadrul documentației ce urmăresc conservarea relațiilor vizuale cu obiectivele istorice, culturale și turistice – Ansamblul Curții Domnești și Mănăstirea Dealu.
- în cazul noilor inserții și a supraînălțării construcțiilor existente se vor elabora studii de imagine urbană, peisaj, altimetrie ce vor ilustra prin modelare volumetrică și montaje foto respectarea condițiilor de protecție ale obiectivelor menționate.
- se va conserva silueta urbană existentă în care Turnul Chindiei se constituie ca dominantă de înălțime. Orice nouă intervenție în zona de studiu (construcție nouă, supraînălțare și/sau extindere construcție existentă) se va subordona siluetei și dominantei istorice.

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- arhitectura clădirilor se va corela cu caracterul zonei și cu funcțiunea propusă sau existentă.
- în cazul noilor inserții arhitecturale, precum și a modificărilor fațadelor clădirilor existente, se vor realiza studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj, ce vor analiza relațiile vizuale ale obiectului de arhitectură nou propus sau modificat cu elementele existente în vecinătate (Ansamblul istoric, elementele naturale, perspectivele valoroase, etc). Se va avea în vedere respectarea valorilor istorice și a perspectivelor protejate, conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor prezenta elemente de detaliu – design arhitectural, finisajele exterioare propuse, paletar de culori.

- se interzice folosirea materialelor inadecvate (specifice finisajelor interioare) sau a celor puțin durabile în finisarea clădirilor, a culorilor stridente sau incompatibile cu zona.

- - se recomandă ca toate construcțiile noi din vecinătatea parcului și a ansamblului Curții Domnești să permită o bună comunicare funcțională și vizuală cu parcul.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- - este obligatorie branșarea la sistemul tehnico-edilitare existent a noilor inserții, cu condiția posibilității de preluare a încărcărilor suplimentare. În cazul în care sistemul tehnico-edilitar este insuficient gabaritat sau inexistent, se va realiza infrastructura necesară sau se va moderniza cea existentă, acolo unde este cazul;
- - se va evita amplasarea unităților de aer condiționat pe fațadele clădirilor dinspre spațiul public – parc sau stradă. În cazul în care se optează pentru amplasarea acestora pe fațadele menționate, acest lucru se va face mascat în cadrul unui artificiu sau detaliu arhitectural.
- - se interzice amplasarea vizibilă a elementelor de instalații în exteriorul clădirilor – pe fațade sau în incintă, dacă aceasta se percepe din spațiul public.

ARTICOLUL 10 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile libere și spațiile plantate se vor corela cu vecinătatea parcului, în vederea continuității sistemului verde al orașului.

- se va urmări realizarea unei rețele verzi locale și municipale, prin conectarea spațiilor publice existente cu cele propuse ce vor avea dimensiuni echilibrate și vor fi realizate pe principii de dezvoltare sustenabilă;

▪

ARTICOLUL 11 - ÎMPREJMUIRI

- limitele de proprietate dinspre parc sau dinspre căile de acces principal ale parcului vor fi tratate cu atenție, în vederea realizării unei conexiuni vizuale cu acesta

- se interzic împrejmuirile opace pe limita de contact cu parcul și în zonele de acces ale acestuia

- împrejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de maxim 60 cm, și nu vor depăși înălțimea de 1,80 m pe limita de proprietate dinspre stradă;

- în ariile ce cuprind spații cu acces public nu vor fi prevăzute cu împrejmuiri, pentru a fi permis accesul și pentru conectarea spațială.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- Pentru zona de studiu se vor respecta prevederile
- Se vor respecta caracteristicile fiecărui UTR corespondent zonei din cadrul limitei de studiu, în acord cu PUG Municipiul Târgoviște;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- Se vor respecta caracteristicile fiecărui UTR corespondent zonei din cadrul limitei de studiu, în acord cu PUG Municipiul Târgoviște;

TITLUL V – CONDIȚII SPECIFICE PENTRU ZONA DE REGENERARE URBANĂ

În cadrul prezentei documentații a fost delimitată o zonă de regenerare urbană, urmărind principiile enunțate în cadrul OUG 183/2022. Astfel, zona studiată se încadrează simultan în următoarele categorii, conform articolului 4, alin. (5) al ordonanței:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate și zone de protecție a monumentelor;
- f) faleze, maluri și insule ale râurilor, fluviului și lacurilor;
- i) zone destructurate cuprinzând parcele construite izolat, realizate în mod necontrolat și fragmentat, respectiv foste terenuri agricole afectate de expansiune urbană necontrolată ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile;
- j) zone de agrement și turism;

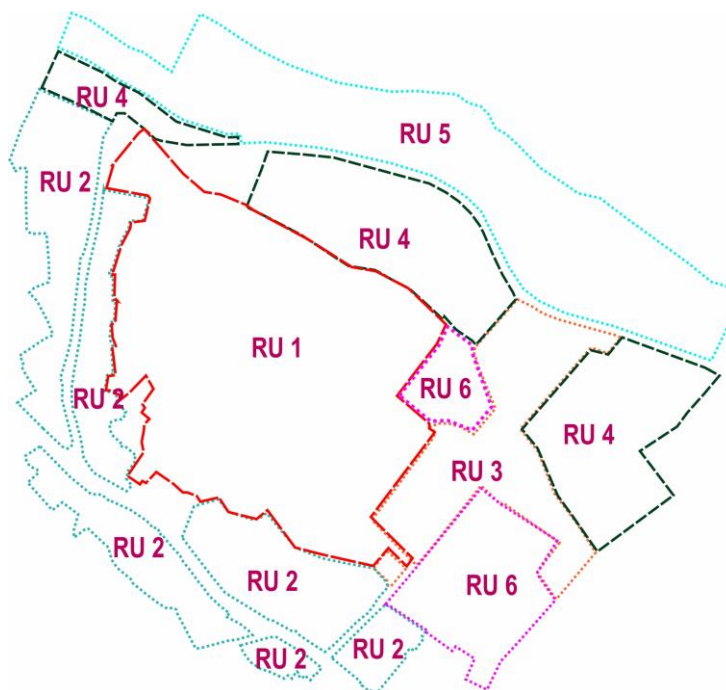
În limita delimitată ca zonă de regenerare urbană, pentru elaborarea și implementarea proiectelor se vor avea în vedere principiile enunțate în OUG 183/2022, respectiv:

- a) principiul abordării integrate, urmărind aspectele economice, sociale și de mediu la nivelul localității – *astfel, pentru zona delimitată, se va urmări creșterea calitativă în ceea ce privește spațiul urban, infrastructura tehnico-edilitară și de circulație, imaginea arhitecturală și ambientală, dotările turistice, de agrement și comerciale, înțelegând aria ca important pol identitar al orașului ce poate deveni motor de dezvoltare;*
- b) principiul utilizării raționale a spațiului, promovând densități specifice mediului urban – *se va urmări stimularea densității de construire, ținând cont de valorile de patrimoniu și urmărind conservarea și prezervarea perspectivelor de percepție asupra acestora;*
- c) principiul punerii în valoare a patrimoniului cultural imobil, conservării caracterului și identității locului în care sunt implementate, prin utilizarea potențialului său endogen - *noile inserții și modificări ale cadrului construit existent se vor realiza în urma unor studii de imagine, peisaj, siluetă și altimetrie urbană ce vor analiza suprapunerile și dialogul volumetric și arhitectural cu ansamblul protejat și edificiile clasate ca monument istoric;;*
- d) principiul stimulării diversității funcționale și sociale, precum și dezvoltării de mecanisme de combatere a segregării sociale;
- e) principiul participării și implicării părților interesate în procesul de planificare a regenerării urbane, ca măsură proactivă pentru implementarea de proiecte și stimularea construirii de viitoare relații de parteneriat pentru adresarea în comun a unor probleme de importanță pentru comunitate;
- g) principiul creșterii conectivității în/la zonele de regenerare urbană – *se va urmări în special conectivitatea la nivel pietonal și / sau cu mijloace de transport blânde, în vederea realizării unui sistem coerent în cadrul orașului.*

În cadrul limitei de regenerare urbană stabilite prin prezenta documentație, sunt determinate următoarele subzone:

1. **Subzona RU 1** - Regenerarea Parcului Chindia
2. **Subzona RU 2** - Lucrări de renovare, consolidare, reabilitare a clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii în valoare
3. **Subzona RU 3** - Lucrări de conservare și extindere a fondului construit
4. **Subzona RU 4** - Conversia și reutilizarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate sau degradate

5. **Subzona RU 5** - Conversia și utilizarea spațiilor vacante din lungul malului de apă (Râul Ialomița) în vederea transformării în zone de promenadă, spații verzi, parcuri tematice, etc.
6. **Subzona RU 6** - Lucrări de modernizare și extindere a imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate activităților sportive, sociale, culturale.



Schemă zone de regenerare urbană

PRESCRIPTII GENERALE DE REGENERARE URBANĂ

- Se vor prioritiza lucrările de intervenție ce privesc regenerarea urbană, în următoarea ordine:
 - Modernizarea / reabilitarea / realizarea infrastructurii tehnico – edilitare ce va ține cont de necesarul prezent și viitor
 - Modernizarea / reabilitarea / realizarea infrastructurii de circulație carosabilă, pietonabilă, ciclabilă ce au ca scop accesibilizarea, permeabilizarea și conectarea zonei
 - Realizarea și implementarea dotărilor turistice și de agrement (cazare, alimentație publică, puncte de informare turistică, etc)
 - Construirea unui sistem coerent de spații publice și infrastructura verde;
 - Realizarea și implementarea de imobile și/sau ansambluri de locuit în acord cu valoarea zonei și cu condiționările impuse de vecinătatea elementelor de patrimoniu.

NOTĂ: Pentru întreaga zonă de studiu, așa cum este delimitată în părțile desenate aferente prezentei documentații, se vor avea în vedere condiții de protejare a peisajului natural și construit din punct de vedere al impactului vizual, funcțional, compozițional-estetic și de mediu, atât în zonele marcate pe planșa de reglementări urbanistice, cât și în restul teritoriului studiat, respectiv în zona propusă pentru regenerare urbană. Se vor realiza studii de imagine și inserție, fotomontaje în cazul noilor inserții sau proiecte de modificare ale cadrului construit existent (supraînălțări, extinderi, mansardări, etc), studii de altimetrie și peisaj.

Se va conserva silueta urbană existentă în care Turnul Chindiei se constituie ca dominantă de înălțime. Orice nouă intervenție în zona de studiu (construcție nouă, supraînălțare și/sau extindere construcție existentă) se va subordona siluetei și dominantei istorice.

PRESCRIȚII SPECIFICE DE REGENERARE URBANĂ

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu;*

- pentru întreaga zonă de regenerare urbană se vor prioritiza investițiile ce privesc regenerarea urbană a zonei din punct de vedere funcțional, economic, social, de mediu, astfel:

1. **Subzona RU 1 - Regenerarea Parcului Chindia**
 - a. Investiții publice și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru reabilitarea și/sau revitalizarea cadrului natural și construit existent, în baza studiilor de specialitate, cu respectarea încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște;
 - b. Reabilitarea, restaurarea și revitalizarea obiectivelor de patrimoniu construit, în baza studiilor de specialitate;
 - c. Investiții publice și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru noi inserții în limita parcului și a grădinii zoologice – construcții, amenajări peisagistice, plantări, operațiuni de întreținere a fondului vegetal – conform regulamentului local de urbanism;
 - d. Investiții publice și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a parcului și a grădinii zoologice – de circulație și edilitară.
2. **Subzona RU 2 - Lucrări de renovare, consolidare, reabilitare a clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii în valoare**
 - a. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru renovarea, consolidarea, reabilitarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea augmentării zonei din punct de vedere istoric, cultural, arhitectural, economic, turistic, cu respectarea încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște.
 - b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară.
3. **Subzona RU 3 - Lucrări de conservare și extindere a fondului construit**
 - a. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru conservarea fondului arhitectural și urbanistic valoros, în vederea conservării și valorificării caracterului și identității locale, cu respectarea încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște.
 - b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru extinderea țesutului urban, conform studiilor de specialitate și în baza unui Regulament Local de Urbanism dedicat dezvoltării propuse; studiile de specialitate vor urmări stabilirea de reguli specifice pentru asigurarea continuității urbanistice, coerenței spațiale, asigurarea dotării tehnico – edilitare, accesibilitatea, precum și prezervarea caracterului existent al zonei;
 - c. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară.

4. **Subzona RU 4 - Conversia și reutilizarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate sau degradate**
 - a. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru reabilitarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate și degradate, prin operațiuni de conversie funcțională, igienizare, salubritate, reconfigurare, ecologizare – în conformitate cu studiile de specialitate specifice fiecărei situații în parte și a încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște;
 - b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară.

5. **Subzona RU 5 - Conversia și utilizarea spațiilor vacante din lungul malului de apă (Râul Ialomița) în vederea transformării în zone de promenadă, spații verzi, parcuri tematice, etc.**
 - a. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru activarea zonei de mal de apă aferente Râului Dâmbovița, pentru realizarea de zone de agrement, promenade, amenajări pentru odihnă și recreere, sport, cultură, cu respectarea încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște;
 - b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară.

6. **Subzona RU 6 - Lucrări de modernizare și extindere a imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate activităților sportive, sociale, culturale.**
 - a. Investiții publice și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru lucrări de modernizare și extindere a imobilelor publice destinate activităților sportive, sociale, culturale, cu respectarea încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște;
 - b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu*;
- pentru întreaga zonă de regenerare urbană se interzice realizarea de funcțiuni poluante, generatoare de trafic intens, incompatibile cu vecinătățile imediate sau cu caracterul zonei în care se înserează;
- pentru întreaga zonă de regenerare urbană se interzice schimbarea destinației de spațiu verde, sau a destinației zonei de protecție vizuală istorică și peisagistică.
- pentru Loturile situate între Iazul Morii și Strada Prof. Cornel Popa, conform delimitării din Planșa de Reglementări Urbanistice, situate în **RU 4** se interzice funcțiunea de locuire, și sunt admise doar utilizări conform reglementărilor prezentului RLU formulate pentru zona **Zona protecție vizuală istorică și peisagistică**.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICI ALE CLĂDIRILOR

- se va acorda o atenție deosebită caracterului și imaginii noilor construcții, ale celor existente, ale celor modificate;
- funcțiunile comerciale, culturale, turistice deschise accesului publicului aflate în zonele adiacente parcului vor asigura accesul către parc, prin trasee cu caracter public;
- se recomandă adecvarea tipului constructiv la specificul local, la activitățile zonei și la caracterul local, folosirea materialelor și culorilor specifice zonei;
- noile construcții, dotări și plantații se vor subordona caracterului parcului și monumentelor istorice din vecinătate, fiind adaptate din punct de vedere al volumetriei, formei, culorilor și materialelor de construcție și de finisare;
- se vor realiza studii de inserție, studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru toate noile inserții, precum și pentru modificări ale cadrului construit existent (extinderi, supraînălțări, etc)

ARTICOLUL 4 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu*;
- pentru întreaga zonă de regenerare urbană este obligatoriu asigurarea accesului carosabil și pietonal pe lot, precum și a accesului de intervenție de urgență – condiție de construibilitate;
- pentru întreaga zonă de regenerare urbană este obligatorie realizarea unei rețele de circulație pietonală de relaționare a obiectivelor existente și propuse între ele și cu elementele de cadu natural importante ale zonei (parcul, râul Ialomița).

ARTICOLUL 5 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice blocarea zonelor de acces în parc cu zone de staționare a autovehiculelor, sau obturarea acestora prin amenajarea de accesuri către alte funcțiuni publice.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu*;
- pentru întreaga zonă de regenerare urbană se vor aplica prescripțiile PUG Municipiul Târgoviște pentru regimul de înălțime, corelat cu restricțiile și permisivitățile locale.

ARTICOLUL 7 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- arhitectura clădirilor se va corela cu caracterul zonei și cu funcțiunea propusă sau existentă.
- în cazul noilor inserții arhitecturale, precum și a modificărilor fațadelor clădirilor existente, se vor realiza studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj, ce vor analiza relațiile vizuale ale obiectului de arhitectură nou propus sau modificat cu elementele existente în vecinătate (Ansamblul istoric, elementele naturale, perspectivele valoroase, etc). Se va avea în vedere respectarea valorilor istorice și a perspectivelor protejate, conform planșei de reglementări urbanistice. Se vor prezenta elemente de detaliu – design arhitectural, finisajele exterioare propuse, paletar de culori.

- se interzice folosirea materialelor inadecvate (specifice finisajelor interioare) sau a celor puțin durabile în finisarea clădirilor, a culorilor stridente sau incompatibile cu zona.

- - se recomandă ca toate construcțiile noi din vecinătatea parcului și a ansamblului Curții Domnești să permită o bună comunicare funcțională și vizuală cu parcul.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- - este obligatorie branșarea la sistemul tehnico-edilitare existent a noilor inserții, cu condiția posibilității de preluare a încărcărilor suplimentare. În cazul în care sistemul tehnico-edilitar este insuficient gabaritat sau inexistent, se va realiza infrastructura necesară sau se va moderniza cea existentă, acolo unde este cazul;
- - se va evita amplasarea unităților de aer condiționat pe fațadele clădirilor dinspre spațiul public – parc sau stradă. În cazul în care se optează pentru amplasarea acestora pe fațadele menționate, acest lucru se va face mascat în cadrul unui artificiu sau detaliu arhitectural.
- - se interzice amplasarea vizibilă a elementelor de instalații în exteriorul clădirilor – pe fațade sau în incintă, dacă aceasta se percepe din spațiul public.

ARTICOLUL 10 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile libere și spațiile plantate se vor corela cu vecinătatea parcului, în vederea continuității sistemului verde al orașului.

- se va urmări realizarea unei rețele verzi locale și municipale, prin conectarea spațiilor publice existente cu cele propuse ce vor avea dimensiuni echilibrate și vor fi realizate pe principii de dezvoltare sustenabilă;

▪

ARTICOLUL 11 ÎMPREJMUIRI

- limitele de proprietate dinspre parc sau dinspre căile de acces principal ale parcului vor fi tratate cu atenție, în vederea realizării unei conexiuni vizuale cu acesta

- se interzic împrejmuirile opace pe limita de contact cu parcul și în zonele de acces ale acestuia

- împrejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de maxim 60 cm, și nu vor depăși înălțimea de 1,80 m pe limita de proprietate dinspre stradă;

- în ariile ce cuprind spații cu acces public nu vor fi prevăzute cu împrejmuiri, pentru a fi permis accesul și pentru conectarea spațială.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu;*

- Se vor respecta caracteristicile fiecărui UTR corespunzător zonei din cadrul limitei de regenerare urbană, în acord cu PUG Municipiul Târgoviște;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- pentru terenurile amplasate în cadrul limitei de studiu se vor aplica reglementările din cadrul *Titlului IV – Condiții specifice pentru Zona de Studiu;*
- Se vor respecta caracteristicile fiecărui UTR corespunzător zonei din cadrul limitei de regenerare urbană, în acord cu PUG Municipiul Târgoviște.