

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

„REALIZARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE COLECTIVĂ, GALERII DE ARTĂ,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, EDIFICARE
CALE ACEES AUTO ȘI PIETONALĂ”

ALEEA SINAIA, NR.1,9
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC/CF
71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329.

NOIEMBRIE 2024

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL-
REALIZARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII, LOCUIRE
COLECTIVĂ, GALERII DE ARTĂ, SISTEMATIZARE
VERTICALĂ, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,
EDIFICARE CALE DE ACCES AUTO ȘI PIETONALĂ
Aleea Sinaia, nr.1,9, Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița

BENEFICIAR / DEVROL MANAGEMENT S.R.L., SENECOM S.R.L., OMV
Autoritatea contractantă PETROM SA

NR. PROIECT U68

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA 2024

COLECTIV ELABORARE



COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV ELABORARE ing.urb. Silviu CIOFLEA

urb. Andreea ROMAN

ing. Corina MEREU

STUDIU GEOTEHNIC S.C. ROCKWARE UTILITES S.R.L.

Verificator AF. ing. geol. Maria SAMOILĂ

Atestat M.T.C.T.



STUDIU DE CIRCULAȚIE S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.

Coordonator Ing. Cristian Caita/ Ing. Eugen Dobre

STUDIU ECHIPARE S.C. MICRO PROIECT

EDILITARĂ

Coordonator ing. Corina MEREU



BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul R.L.U.	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	5
▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate	6
▪ Condiții de aplicare	7
▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	7
II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
<i>CAP.1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ</i>	8
ARTICOLUL 1. Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism	15
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă	15
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise	16
<i>CAP.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	16
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise	16
ARTICOLUL 5 – Utilizări permise cu condiții	16
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise	17
<i>CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</i>	17
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	17
ARTICOLUL 8 – Amplasarea față de aliniament	18
ARTICOLUL 9 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	19
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	19
ARTICOLUL 11 – Circulații și accesuri	19
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor	20
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	20
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor	20
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară	21
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate	21
ARTICOLUL 17 – Împrejmuiuri	22
ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu	22
<i>CAP.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	23
ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	23
ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	23
III. ANEXĂ	24
Definirea unor termeni	24

PIESE DESENAȚE

- U 0 – Încadrare în teritoriu
- U 1 – Analiza situației existente
- U 2 – Reglementări urbanistice
- U 3 – Mobilare exemplificativă – VARIANTA 1
- U 3.1 - Mobilare exemplificativă – VARIANTA 2
- U 3.2 – Desfășurate și perspective
- U 4 – Reglementări – Echipare edilitară – VARIANTA 1
- U 4.1 – Reglementări – Echipare edilitară – VARIANTA 2
- U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

1.2. Prezentul regulament este un regulament-cadru având 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, precum și în conținutul regulamentului.

1.3. Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

1.4. R.L.U. aferent P.U.Z. „Realizare zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă, sistematizare verticală, amenajare incintă și împrejmuire teren, edificare cale de acces auto și pietonală”, cu amplasament Aleea Sinaia, nr.1-9, municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
 - Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
 - Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunerurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;
 - Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Realizare zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă, sistematizare verticală, amenajare incintă și împrejmuire teren, edificare cale de acces auto și pietonală”, Aleea Sinaia nr.1-9, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.
- 3.2. Terenurile care face obiectul prezenței documentației P.U.Z., identificate cu numerele cadastrale 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329, situate în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 însumează o suprafață de 24109 mp (24110 mp în acte).
- 3.3. Forma de proprietate: terenuri proprietate particulară pentru toate terenurile care fac obiectul prezentei documentații, conform *C.U. (regimul juridic)*
- 3.4. Terenurile identificate prin cele 10 numere cadastrale (71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329) sunt delimitate de următoarele vecinătăți:
- Est: teren domeniu public Aleea Sinaia
 - Sud: terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 84781, NC 84755);
 - Sud-Vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 86781)
 - Vest și Nord-Vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 84253).
- 3.5. La momentul elaborării documentației terenurile studiate o parte din terenurile studiate sunt construite după cum urmează: terenul cu numar cadastral 71372 este ocupat de trei constructii cu destinația de industrie și depozitare, cu regim de înălțime P+1, terenul 71373 este ocupat de o construcție cu destinația de industrie și depozitare, cu regim de înălțime P, terenul cu număr cadastral 71380 este ocupat de o construcție cu destinația de

industrie și depozitare (florărie), cu regim de înălțime P+M, terenul cu număr cadastral 71382 este ocupat de o construcție cu destinația industrie și depozitare, cu regim de înălțime P, terenul cu număr cadastral 85510 este ocupat de trei construcții cu destinația de industrie și depozitare, cu regim de înălțime P, respectiv P+M, terenul cu număr cadastral 76329 este ocupat de o construcție cu destinația de industrie și depozitare, cu regim de înălțime P, terenul cu număr cadastral 84752 este ocupat de două construcții cu destinație specială (stingerea incendiilor), cu regim de înălțime P.

Ternurile cu numerele cadastrale 71381, 71383, 84753 sunt libere de construcții.

Construcțiile ce se află în fondul dominant (numere cadastrale: 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510) se propun spre demolare.

3.6. Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/ zonă construită protejată.

3.7. Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în U.T.R. 21, categoria de folosință: curți-construcții, funcțiunea dominantă a zonei: Pp (Parcuri,grădini de cartier, scuaruri), Pcs (complexe sportive), Ppp (perdele de protecție).

Conform prevederilor PUG și RLU parcelele de teren cu nr. cadastrale 85510, 71380, 71373, 71381, 71383, 71382 se află situate în zona I – zonă de unități industriale și depozite și transport unde procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu este prevăzut CUT.

Conform prevederilor PUG și RLU parcelele de teren cu nr. cadastrale 84752 și 84753 se află situate în zona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

Conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 71 alin. (1) “Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și / sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”. Conform alin. (2) actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare , prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239 / 29.06.2018;

- Documentațiile de urbanism aprobate adiacente Aleii Sinaia, în zona studiată și în vecinătatea acesteia (PUD - „Amplasarea unei hale de producție și depozit materiale de construcție” aprobat prin HCL nr. 128/24.04.2003 cu funcțiunea dominantă activități de tip industrial, depozitare și transport, iar indicatorii urbanistici maxim admiși sunt : POT=34 %; CUT=0,34 **(pentru imobilul cu număr cadastral 71372, ce face parte din fondul dominant)**; PUZ – „Construire hală parter și împrejmuire teren” aprobat prin HCL nr. 176/29.07.2016 cu funcțiunea dominantă ISc – zonă instituții publice și servicii de interes general – construcție comercială, iar indicatorii urbanistici maxim admiși sunt : POT=60%; CUT=0,60. **(pentru imobilul cu număr cadastral 76329, ce face parte din fondul aservit)**

- Certificat de Urbanism nr. 1008/23.10.2024

- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;

- Ridicare topografică vizată OCPI, Proces verbal de recepție nr. 28 / 15.01.2025

- Studiu geotehnic – întocmit de S.C. ROCKWARE UTILITES S.R.L.,ing.geol.Maria Samiolă

- Studiu de circulație – întocmit de S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.,
ing. Florin Ionescu/ing. Eugen Dobre

- Studiu de echipamente edilitare întocmit de S.C. MICRO PROIECT SRL, ing.dpl, Corina
Mereu

- Anunțuri informarea publicului:

- Etapa I nr. Înregistrare 56/120755/08.10.2024;
- Etapa II nr. Înregistrare 57/9625 din 30.01.2025

- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;

- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

▪ Condiții de aplicare

3.8. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 1008 din 23.10.2024 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.9. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

3.10. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc..Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.

3.11. Derogările 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;

3.12. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

▪ Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consilul Local.

▪ Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de constuire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. **Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.
2. **Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.
3. **Zonele și Subzonele funcționale** sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 640/27.06.2024

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate: teren proprietate particulară în suprafață de 9231 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152169/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 397 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152167/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 1787 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152164/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 2473 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152162/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 956 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152160/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 607 mp conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1137 din 02.06.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152163/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață măsurată de 1541 mp (1522 mp din acte) conform Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1762 din 25.08.2022 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152166/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață de 3597 mp conform Act de dezlipire autentificat sub nr. 43 din 12.02.2019 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152165/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață măsurată de 2216 mp conform Act de dezlipire autentificat sub nr. 43 din 12.02.2019 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152168/10.10.2024; teren proprietate particulară în suprafață măsurată de 1305 mp conform Extras de carte Funciară pentru informare nr. 152161/10.10.2024

Servituți: -

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/zonă construită protejată.

Regimul economic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 1008/23.10.2024

Terenul este situat în: UTR nr. 21

Categoria de folosință: curți-construcții

Funcțiunea dominantă a zonei: **Pp** – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri, **Pcs** – complexe sportive și **Ppp** – perdele de protecție.

Tipuri de subzone funcționale: ISi, ISc, ISt, I, Pp, Pcs, Ppp, TN, TSE, TA

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități de tip IS (învățământ universitar în campus, comerț, turism, cultură, prestări servicii), activități de tip I compatibile cu zona, exclusiv în limitele incintelor existente

Funcțiuni interzise ale zonei: activități industriale producătoare de noxe de orice tip, cu excepția situațiilor în care măsurile propuse în documentații sunt acceptate de organismele de specialitate conform exigențelor legale

Utilizări permise cu condiții: În zonele de tip IS cu respectarea unor condiții de compatibilitate cu zonele de amplasare de tip P; În subzona de tip I, cu respectarea strictă a condițiilor impuse de vecinătățile cu specific de învățământ și parc și cu realizarea prealabilă și/sau concomitentă execuției, a tuturor măsurilor de protecția mediului; În zona de protecție a cursurilor de apă – râul Ialomița

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): parcelele adiacente Aleii Sinaia; în zona Ppp, cu integrarea funcției de protecție cu cea de parc-scuar la malul unei ape, precum și cu integrarea zonei de tip TN în soluție; în zona de tip I, cu respectarea exigențelor stabilite la art. 8.21.3.1/3.2/5; zona TRS – cu seismicitate amplificată

Regimul tehnic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 1008/23.10.2024

Conform prevederilor PUG și RLU parcelele de teren cu nr. cadastrale 85510, 71380, 71373, 71381, 71383, 71382 se află situate în zona I – zonă de unități industriale și depozite și transport unde procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu este prevăzut CUT.

Conform prevederilor PUG și RLU parcelele de teren cu nr. cadastrale 84752 și 84753 se află situate în zona Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art. 3, pct. 3) spațiile verzi se compun și din baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță.

Asupra terenurilor cu nr. cadastrale 84752 și 84753 * s-a constituit servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. cadastrale: 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510 și 76329 conform Certificatelor de urbanism nr. 695/23.08.2023 și 694/23.08.2023 și a Convenției de constituire a dreptului de servitute de trecere autentificat sub nr. 2024/21.11.2023.

*NOTĂ: NC 76329 face parte tot din fondul aservit, de asemenea fiind tot o parcelă pe care s-a constituit drept de servitute. NC 76329 nu face parte din fondul dominant conform Certificatului de Urbanism nr. 1008/23.10.2024

Alte condiționări – Aviz de amplasament favorabil condiționat (COMPANIA DE APĂ)

- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare;
- Dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp;

Alte condiționări – Aviz de salubritate

- Pe toata durata efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi);
- Dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spalarea zilnică a

perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil);

- În cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.

Alte condiționări – Aviz DSP

- Pe parcursul lucrărilor se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice, pentru limitarea disconfortului ce poate apărea prin producerea de zgomot, praf, fum, noxe;
- Respectarea perimetrelor de protecție sanitară a surselor de apă potabilă;
- Respectarea perimetrelor de protecție sanitară a teritoriilor protejate;
- Respectarea integrității rețelelor edilitare subterane.
- Se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice impuse care se impun pentru prevenirea până la eliminarea eventualului disconfort ce poate apărea;
- Nerespectarea uneia dintre recomandările impuse constituie contravenție și atrage de la sine sancționarea beneficiarului conform legislației sanitare în vigoare.

Alte condiționări – Studiul geotehnic

- Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte;
- Pentru construcțiile încadrate în toate categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator A_f atestat;
- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitațiile către emisarii din zonă;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 1.00 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare;
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza d proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

Alte condiționări – Studiul circulații

- Crearea unui acces nou, amenajat la drumul public cu raze de racordare $R=6$ m în zona parcelei identificate cu NC71380;
- Celelalte accese existente la momentul de față la Aleea Sinaia (din zona parcelelor cu numerele cadastrale 71372, 85510, 71381) vor fi anulate.

Alte condiționări – Studiul edilitare

Alimentarea cu apă:

- Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conduct de apă existentă pe Aleea Sinaia.
- Necesarul de apă la sursa, considerând ca toți potențialii consumatori vor avea instalații pentru obiectivele ce pot fi propuse, se estimează un debit de apă Q_s zi max = 2,01 l/s.
- Se va prevedea un rezervor de apă cu un volum de 100 mc și o stație de hidrofor aferentă acestuia
- 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.
- La intrarea racordului de apă în scara fiecărui ansamblu construit se vor prevedea camine apometrice, echipate cu apometru pentru măsurarea consumului de apă
- Se recomandă ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zona studiată să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL - Zn.
- În interiorul zonei studiate, rețelele de apă vor fi prevăzute cu hidranți supraterani de incendiu 80 mm, montați pe trotuare sau în spațiile verzi, la distanțe de 100 m sau 150m între hidranți.

- Pentru rețelele nou prevăzute, vor fi realizate cămine de vane (la fiecare nod de rețea) în așa fel încât orice secționare a rețelei de apă aflată în avarie, să scoată din funcțiune cât mai puțini consumatori
- Orice rețea de apă rece va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de apă sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va
- fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

Canalizarea menajeră:

- Reteaua de canalizare menajeră va fi realizată din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 250 ÷ 315 mm, și va fi pozată pe axul drumurilor sau în spațiu verde
- Tuburile se vor monta îngropat la adâncimea de 1,2 – 3,5 m pe un pat de nisip de 15 cm. conform instrucțiunilor furnizorului.
- Panta de montare a rețelei de canalizare va fi cuprinsă între 4,5 ‰ și 1 ‰, funcție de panta terenului, asigurând atât scurgerea debitului de apă uzată menajeră cât și viteza de autocurățire a rețelei de 0,7 m/s
- Rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate conform STAS 3051-91. Accesul la interior se va realiza printr-un gol practicat în placa de beton și acoperit cu capac din material fontă cu ramă, carosabil, conform STAS 2308/87

Canalizare pluvială:

- Apele pluviale colectate de pe acostamentul străzilor și din parcuri sunt dirijate cu ajutorul pantelor, spre gurile de scurgere propuse
- La proiectarea rețelelor de canalizare vor fi stabilite ca traseu adâncimea de montaj și panta de scurgere numai pe planuri topografice pentru a nu oferi ocazia realizării de rețele cu contrapantă, care produc un mare disconfort în exploatare sau asupra mediului înconjurător.
- Rețelele de canalizare din incinta obiectivelor, precum și colectorul final care urmează a fi racordat la rețelele stradale existente vor fi dimensionate cu generozitate de proiectant,
- acesta ținând cont și de aportul în debite adus de apele pluviale colectate din incinta obiectivului.

Alimentarea cu gaze:

- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze

naturale;

d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

- Viitoarele construcții si/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Asigurarea necesarului de gaze naturale pentru preparare hrana și preparare agent termic și apa caldă, precum și necesarul pentru consum tehnologic pentru dotările propuse, se poate face din conductele de distribuție gaze naturale existente după întocmirea documentațiilor specifice și obținerea aprobarilor legale.
- Alimentarea cu gaze se face printr-o rețea de distribuție redusă presiune, urmând trama stradala.
- Din conducta de distribuție se vor alimenta imobilele (locuințele și dotările) prin bransamente, cu posturi de reglare – măsurare individuale.
- Aceste lucrări se pot executa numai după aprobarea S.C. DISTRIGAZ. S.A. a înființării distribuției de gaze în zona și în urma întocmirii Studiului Tehnic – economic pentru alimentarea cu gaze a zonei studiate.
- Se recomandă ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zona studiată să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL.
- În cazul în care rețelele de gaze și bransamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă
- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor și bransamentelor de gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

Alimentarea cu energie electrică:

- Pentru obținerea aviz tehnic de racordare, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie solicitat la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
- 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 brânșamente electrice la $U = 220/380$ V racordate la posturile de transformare

- Nu se vor monta în aceeași tranșee de cabluri electrice de medie tensiune (20KV și 6KV) sau cabluri electrice de joasă tensiune (0,4KV) alte tipuri de utilități constând din cabluri pentru curenți slabi, cabluri T.V., cabluri de telefonie, conducte magistrale de gaze, conducte de distribuție gaze.
- Rețelele electrice de medie tensiune vor fi executate pe străzi principale, secundare și sub ecartamentul trotuarelor, numai dacă aceste străzi sunt definitivare d.p.d.v. al structurii și îmbrăcămintilor asfaltice. În cazul în care străzile nu sunt definitivare d.p.d.v. structural, se va adopta o soluție de provizorat (de scurtă durată) până la realizarea definitivă a structurii rutiere
- Rețelele electrice de medie tensiune realizate în varianta subterană (LES - m.t.), care traversează, străzi principale, străzi secundare și alei, vor fi protejate în țevi de trecere din oțel sau PVC - pentru a evita spargerea structurii asfaltice, ori de câte ori sunt necesare înlocuiri de rețele electrice pe aceste zone.
- Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează prin rețele electrice aeriene și subterane, funcționând la tensiunea de 220V și 380V (LEA j.t. și LES j.t.), racordate la posturi de transformare 20/0,4KV, amplasate în zonele în care apar investiții noi.
- Reglementările generale privind sistemul de alimentare cu energie electrică vizează activitatea de proiectare și de execuție, acestea constând din:
 - a) se recomandă ca documentațiile de proiectare să cuprindă soluții bazate pe rețele electrice j.t. și brânșamente realizate preponderent subteran și mai puțin aerian;
 - b) investițiile privind rețelele și brânșamentele electrice aferente obiectivelor noi din domeniul locuințelor colective, se va face numai cu acordul Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște.
 - c) se va evita pe cât posibil, soluțiile bazate pe variante de brânșamente provizorii punându-se accent pe variantele definitive;
 - d) vor fi executate în timp, pe măsură ce investițiile noi vor fi realizate, posturi de transformare în cabină de zid sau aerian pentru acoperirea puterii instalate, ce va rezulta din cumularea tuturor puterilor instalate prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
- Titularul investiției va obține toate avizele de la terți, impuse prin Certificatul de Urbanism, avize care concură la îndeplinirea condițiilor de realizare a alimentării cu energie electrică a noului obiectiv în raport cu alte tipuri de utilități existente în teritoriu la data respective (spargeri de structuri rutiere sau subtraversări de străzi pentru montaje de cabluri subterane, protecții speciale realizate pe traseele de cabluri în raport cu rețele de apă, gaze, telefonie, scoatere temporară din circuitul agricol a unor incinte private, etc.
- Dacă la execuția unui obiectiv nou este necesar un sistem provizoriu de alimentare cu energie electrică pentru “Organizare de șantier”, investitorul împreună cu antreprenorul va solicita, pe bază de “Proiect de organizare de șantier” la Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște, punctul de racord, modalitatea de racordare, modalitatea de înregistrare a consumului de energie electrică pe perioada execuției.

Iluminatul public:

- Sistemul de iluminat public stradal nou proiectat se va realiza prin amplasarea de stalpi de

iluminat echipati cu corpuri de iluminat performante care asigura nivelul de iluminat corespunzator zonelor in care au fost montate cu un consum de energie electrica redus.

- Se vor folosi stalpi metalici montati cu flanse in fundatie de beton tip pastila. Fiecare stalp va fi echipat cu cutie pentru conexiuni electrice montata in interiorul stalpului, in care se pot introduce 3 cabluri de sectiune maxima 16 mmp. Fiecare cutie de conexiuni a fost echipata cu o siguranta fuzibila modulara cu $I_n=4A$ pentru circuitul corpului de iluminat montat pe stalp. Pentru a impiedica accesul persoanelor neautorizate cutia de conexiuni a fost prevazut cu yala
- Corpurile de iluminat vor fi echipate cu lampi cu descarcari in vapori de sodiu de inalta presiune care asigura un flux luminos foarte bun cu un consum de energie electrica redus. Factorul de putere pentru aceste corpuri de iluminat este 0,92.

Iluminatul spațiilor de parcare:

- Se va realiza iluminatul zonelor de parcare nou proiectate cu corpuri de iluminat cu LED-uri alimentate cu panouri fotovoltaice
- Intreaga instalatie este montata pe un stalp metalic amplasat conform planului de amplasare. Inaltimea de montaj a corpului de iluminat este 4.5m deasupra solului.

Rețeaua de telefonie și internet:

- Traseul rețelilor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale.
- Semnalul transmis va fi asigurat prin abonare la furnizorii locali de astfel de servicii, acest lucru fiind opțional pentru fiecare utilizator în parte.
- Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor
- Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.
- Cablurile de telefonie și fibra optica se vor monta în canale tehnice special amenajate
- Structura rețelei de distribuție va fi proiectată pentru a asigura redundanța comunicațiilor prin conectarea fiecăruia dintre nodurile de distribuție la două noduri centrale astfel că, în cazul întreruperii din diferite motive al unui traseu, va exista o rută alternativă pentru fluxurile de comunicație între nodurile de distribuție și rețeaua magistrală.
- Conectarea abonaților se va realiza direct la fiecare nod local, printr-o rețea de fibră optică sau prin soluții alternative. Aceste rețele de conectare a utilizatorilor finali vor fi realizate de către fiecare operator de telecomunicații în parte și nu fac obiectul acestui studiu. De la nodurile locale și până la abonați providerii de servicii de telecomunicații își vor organiza propria rețea de acces.
- Canalizația va fi realizată din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de înaltă densitate, obținută prin polimerizarea etilenei, având o structură moleculară foarte cristalină, este caracterizată prin proprietăți deosebite precum: rezistență și funcționalitate pe termen lung, stabilitate față de acțiunea unei game variate de substanțe chimice, flexibilitate superioară, rezistență mecanică ridicată, chiar și la temperaturi scăzute, rezistență la coroziune, precum și ușurința în procesul de montare).
- Adâncimea de îngropare a conductelor este de 0.8m și va fi executată parțial prin săpare (decopertare trotuare, spații verzi apoi executarea santului), parțial prin forare orizontală dirijată (intersecții de strazi, pietre, zone în care săpătura deschisă nu este permisă).

- Monotuburile PEID vor fi echipate cu microduct-uri PEID de diametre exterioare cuprinse între 5-10mm, suprafața interioară striată (nervuri interne cu secțiune trapezoidală) pentru un coeficient de frecare scăzut

Alte condiționări

- Pe perioada de execuție se vor respecta măsurile conform **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației (măsuri ce fac referire la limitarea poluării aerului, măsuri pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot, măsuri adoptate pentru prevenirea/reducerea poluării apelor și solului/subsolului);
- Beneficiarul se obligă să racordeze la rețelele publice edilitare (apă, canalizare, electricitate) existentă pe Aleea Sinaia

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

*Terenul este situat în **U.T.R. nr.21***

Funcțiunea dominantă a zonei: Pp – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri, **Pcs** – complexe sportive și **Ppp** – perdele de protecție.

Tipuri de subzone funcționale: ISi, ISc, ISt, I, Pp, Pcs, Ppp, TN, TSE, TA

Utilizări permise cu condiții: În zonele de tip IS cu respectarea unor condiții de compatibilitate cu zonele de amplasare de tip P; În subzona de tip I, cu respectarea strictă a condițiilor impuse de vecinătățile cu specific de învățământ și parc și cu realizarea prealabilă și/sau concomitentă execuției, a tuturor măsurilor de protecția mediului; În zona de protecție a cursurilor de apă – râul Ialomița

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): parcelele adiacente Aleii Sinaia; în zona Ppp, cu integrarea funcției de protecție cu cea de parc-scuar la malul unei ape, precum și cu integrarea zonei de tip TN în soluție; în zona de tip I, cu respectarea exigențelor stabilite la art. 8.21.3.1/3.2/5; zona TRS – cu seismicitate amplificată

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelelor din I – unități industriale, depozitare și transport în LCIS - zonă mixtă – locuințe colective, comerț și servicii

Funcțiunea dominantă propusă este:

❖ **LCIS – Zonă mixtă – locuințe colective, comerț și servicii**

❖ **Funcțiunile dominante pentru cele 2 fonduri sunt:**

▪ **funcțiune dominantă pentru fondul dominant - LCIS –zonă mixtă - locuințe colective, comerț și servicii**

▪ **funcțiune dominantă pentru fondul aservit: Pp-parcuri,grădini de cartier,scuaruri**
(Conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 71 alin. (1) "Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și / sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora". Conform alin. (2) actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.)

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ IS – Zona instituții și servicii (activități de tip: comerț, cultură, prestări servicii)
- ❖ I – Zona industrie și depozitare, cu respectarea condițiilor impuse de vecinătățile cu specific de învățământ, cu realizarea prealabilă și/sau concomitentă execuției, a tuturor măsurilor de protecția mediului și exclusiv în limitele incintelor existente.
- ❖ P – Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir
- ❖ C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente
- ❖ TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- ❖ GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precollectare deșeuri)

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- Locuire colectivă
- Construcții comerciale (comerț alimentar sau nealimentar, alimentație publică – restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet, fast-food, fast-food cu drive, centre comerciale, galerii comerciale, mall, supermarke etc.)
- Servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme specializate)
- Construcții financiar bancare (filiale bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări și altele asemenea)
- Construcții pentru agrement și de petrecere a timpului liber (sali de jocuri, cinema, sport în spații acoperite, patinoar, locuri de odihnă și altele asemenea);
- Depozite ce deservește centre comerciale;
- Centru de informare;
- Cabină portar;
- Echipamente edilitare;
- Platforme tehnice (post de transformare, grup electrogen și gospodăria de deșeuri) alte servicii asemenea acestora;
- Zone aprovizionare (inclusiv bretea perimetrală de aprovizionare pentru circulația autovehiculelor de gabarit/tonaj mărit, parcaje la sol, spații pietonale)
- Platforme pietonale (cu diferite funcțiuni: servire la terasă, puncte de odihnă), alei, drumuri de incintă;
- Grupuri sanitare publice și mobilier urban;
- Totem reclame / panouri publicitare;
- Spații verzi amenajate cu rol ambiental și de protecție;
- Împrejmuire perimetrală teren;

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- Sunt admise următoarele utilizări cu condiționări:
 - extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
 - se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor
 - zone de precollectare deșeuri, aferente spațiilor comerciale

- activități de tip I, cu respectarea strictă a condițiilor impuse de vecinătățile cu specific de învățământ și parc și cu realizarea prealabilă și/sau concomitentă execuției, a tuturor măsurilor de protecția mediului
- activități specifice unitatilor de turism, cu obtinerea autorizatiilor si licentelor specifice conform legislatiei în vigoare
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor publicitare*
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipariturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), față de lăcașurile de cult, în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a caminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- orice fel de construcții care nu respecta normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare ;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (se va respecta recomandările studiului de circulație);
- construcții provizorii de orice natură,
- depozite en gros
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de trasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor , desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora (excepție doar cele care sunt prevazute și avizate împreună cu DTAC)
- schimbarea destinației funcțiunii dominante;

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Reglementările PUZ se aplică pentru terenurile identificate cu numerele cadastrale 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510, 84752, 84753, 76329 sunt situate în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, și

însurează o suprafață de aprox. 24109 mp (24110 mp în acte), după cum urmează:

1. Terenuri care fac parte din fondul dominant, cu suprafața totală de 16991,5 mp (16992 în acte)
Imobile incluse:
 - imobil nr.cadastral: 71372, 71373, 71380, 71381, 71382, 71383, 85510
2. Terenuri care fac parte din fondul aservit, cu suprafața totală de 7117,5 mp (7118 mp în acte)
Imobile incluse:
 - imobil nr. cadastral: 84752, 84753, 76329

Pentru toate aceste terenuri **aflate în zona reglementată prin PUZ**, se permit, în **fazele ulterioare de proiectare**, operațiuni cadastrale precum **dezmembrări, dezlipiri, comasări și alipiri**, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

Dezmembrarea și parcelarea sunt permise, cu condiția menținerii **dimensiunilor minime ale loturilor impuse prin PUZ**, asigurării accesului corespunzător la drumurile publice și respectării indicatorilor urbanistici aprobați. (Dimensiunea minima a parcelei este echivalenta a unui loc de parcare este de 12.5mp)

Alipirea terenurilor este posibilă în scopul **optimizării suprafețelor construibile și asigurării unei organizări funcționale a viitoarei dezvoltări urbanistice**.

Imobilele identificate cu numerele cadastrale 71372, 85510, 71380, 71381 (ce fac parte din fondul dominant); numere cadastrale 76329, 84752, 84753 (fondul aservit) au deschidere către Aleea Sinaia.

Imobilele identificate cu numerele cadastrale 71383, 71382, 71373 (ce fac parte din fondul dominant) nu au deschidere către niciun drum public.

ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu retragere de:
 - **Pentru fondul dominant** – minim 15,00 m față de Aleea Sinaia
 - **Pentru fondul aservit** – minim 5,00 m față de circulația nou constituită
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - o echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - o spații verzi și amenajări peisagistice;
 - o circulație ocazională a autovehiculelor;
 - o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă în regim izolat
 - **Pentru fondul dominant** - retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m
 - **Pentru fondul aservit** - retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m

- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilui stabilit (conform *Planșei U2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*)

ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- accesul carosabil se va realiza din două căi de circulație:
 1. acces direct printr-o circulație publică (Aleea Sinaia), având un profil de 6,00 m
 2. acces prin intermediul parcelelor ce fac parte din fondul aservit, identificate cu numerele cadastrale 76329, 84752, 84753 pentru care s-a constituit servitute de trecere, *Convenția 2024/21.11.2023*
- accesul carosabil în incintă va fi realizat prin accese cu lățimea de 6,00 m, prevăzute cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, iar accesul secundar va avea lățimi variabile între 4,00 m și 5,00 m, cu circulație desfășurată în sens unic.
- aprovizionarea se va realiza pe un traseu dedicat, amenajat perimetral construcției, separat de circulația generală.
- circulația de aprovizionare și cea destinată clienților/rezidenților și vor fi organizate pe trasee separate.
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități (Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012);
- locurile de parcare vor fi marcate la nivelul carosabilului corespunzător, iar pentru locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii vor fi marcate cu simbolul standard.
- spațiul de manevră aferent locurilor de parcare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii va fi de cel puțin 1,2 m lățime și va fi marcat pentru a interzice pararea peste el.
- în zona acceselor la proprietate, acolo unde trotuarele vor fi întrerupte se vor amenaja treceri pentru pietoni marcate și semnalizate corespunzător.

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU, respectiv:

- Pentru varianta 1 (zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă) - un loc de

parcare la 40mp de spațiu comercial, pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mare de 2000 mp; 1 loc de parcare/apartament + 20% pentru vizitatori

- Pentru **varianta 2** (zonă de servicii și comerț) - un loc de parcare la 40mp de spațiu comercial, pentru spațiile comerciale cu suprafața mai mare de 2000 mp
- pentru varianta 1, locurile de parcare destinate locuințelor colective vor fi amplasate în întregime în parcare supraaterană
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare.**

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de P+5 și nu va depăși **22,00 m** la cornișă/atic, măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;
- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși cu mai mult de 1,00 m înălțimea clădirii Universității Valahia (18,00 m de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat) și se va încadra în regimul de înălțime maxim admis, având în vedere diferențele de nivel dintre cele două zone.
- În cazul în care se optează pentru regim variabil de înălțime intervalul superior a înălțimii maxime va fi:

REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ*
P	9m
P+1	11m (cu 7m parter)
P+2	13m (cu 7m parter)
P+3	16m (cu 7m parter)
P+4	19m(cu 7m parter)
P+5	22m (cu 7m parter)

*Înălțimile maxime pot fi depășite cu 2m în baza proiectelor tehnice dar nu pot depăși înălțimea maximă admisă de 22m cu condiția respectării celorlalte reglementări

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea calcanelor, evitarea pereților cortină, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor – accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- acoperirea va fi în terasă;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;

- sunt interzise mansardele false.
- balcoanele deschise sunt interzise. Toate balcoanele vor fi închise în mod unitar și integrate arhitectural în fațadele clădirilor.
- raportul plin-gol va fi adaptat funcțiunii care se subordonează: pentru spațiile comerciale se permite un procent ridicat de suprafețe vitrate, iar pentru locuințele colective, fațadele vor avea o predominanță a suprafețelor opace, cu goluri dimensionate echilibrat
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- se interzice utilizarea culorilor stridente (roșu, roz, galben citrin, verde, albastru, portocaliu, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru etc.);

Exemplu de culori stridente nerecomandate:



ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplsarea noilor rețele în subteran;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului*.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **propus**:
 - **Pentru varianta 1, în cazul în care se optează pentru zonă mixtă de servicii, locuire colectivă, galerii de artă** – minim 20% din suprafața totală a terenului
- Conform Legii nr. 24/2007, Art. 10, Alineatul (3) *Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice (conform Planșei U3 – „Mobilare exemplificativă – Varianta 1”)*
 - **Pentru varianta 2, în cazul în care se optează doar pentru zonă de servicii și comerț** - minim 10% din suprafața totală a terenului
- pentru a atinge aceste valori, se pot amenaja spații verzi astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - pe trotuarele aferente clădirilor;
 - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese și parcaje;
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
 - lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
 - arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
 - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare.**

ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

- configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și elemente formale (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea

ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu

Imobilul cu nr. cadastral 71372 a fost studiat în cadrul documentației de urbanism PUD – „Amplasarea unei hale de producție și depozit materiale de construcție” aprobat prin HCL nr. 128/24.04.2003.

Funcțiunea dominantă: I - activități de tip industrial, depozitare și transport

Indicatorii urbanistici maxim admiși: POT=34 %

CUT=0,34.

Acesta face parte din **fondul dominant**, iar construcțiile amplasate pe terenul NC 71372 sunt propuse spre demolare.

Imobilul cu nr. cadastral 76329 a fost studiat în cadrul documentației de urbanism PUZ –

„Construire hală parter și împrejmuire teren” aprobat prin HCL nr. 176/29.07.2016.

Funcțiunea dominantă: ISc – zonă instituții publice și servicii de interes general – construcție comercială

Indicatorii urbanistici maxim admiși: POT=60%

CUT=0,60.

Acesta face parte din **fondul aservit**; terenul cu NC 76329 nu suferă modificări asupra reglementărilor sau a construcțiilor existente, indicatorii propuși rămân aceiași cu cei reglementați prin PUZ aprobat prin HCL 176-29.07.2016.

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 45%;

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1.50 ADC/mp teren ;

Întocmit,
urb.peisag. Lavinia-Elena Luparu
urb.Andreea Roman
ing urb Silviu Cioflec

IV. ANEXĂ

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACCES CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat

și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.