

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BENEFICIAR	ROPOTAN CĂTĂLIN și ROPOTAN ANDREEA SÂNZIANA
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 68, NC88821
NR. PROIECT	I291/2023
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE

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

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

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

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

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	pag.
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	6
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
11 Unități și subunități funcționale	8
IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
Lc ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	
CCr ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	
SVp ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	
V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	22

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL".

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

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

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

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

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

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

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

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

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

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

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

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

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

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

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

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

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

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

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu RLU se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela cu numărul cadastral NC 88821, amplasată în județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, având suprafața de 7.400,00 m².

ZONA STUDIATĂ este ca vecinătate, cu reglementări urbanistice ilustrative, cu caracter de recomandare pentru preluarea în cadrul documentațiilor de urbanism viitoare.

ZONA STUDIATĂ are rolul de identificare a structurii funcționale a teritoriului și a elementelor naturale și antropice din vecinătatea zonei reglementată prin PUZ. Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au caracter exclusiv ilustrativ și nu pot fi utilizate ca baza a emiterii autorizațiilor de construire sau de a condiționa în orice fel utilizarea zonei reglementată.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ aparțin teritoriului intravilan al Municipiului Târgoviște. Parcelele sunt antropizate datorită activităților specifice mediului urban: instituții și servicii, locuire, căi de comunicație rutieră și pietonală, infrastructură tehnico-edilitară.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice, zona nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Parcela cu NC 88821 care face obiectul PUZ se află în la o distanță de de 6,40 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124 și la o distanță de 13,42 km față de aria naturală NATURA 2000 – Bucșani - cod ROSCI 0014.

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

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

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de aliniamentul menținut al străzii Calea Ialomiței și la minim 3,50 m față de aliniamentele propuse ale străzilor Apusului și DE 135/2. Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 2,00 m/5,00 m și de 5,00 m față de limitele posterioare de proprietate.

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate.

Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către

deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

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

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

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal în zona reglementată se va realiza prin Calea Ialomiției, iar ulterior prin aliniamentul propus al străzii DE 135/2, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului, Municipiul Târgoviște. Poziția și soluția tehnică de realizare a accesului rutier și pietonal va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE RP PE 90;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PVC 400;
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ;
- CONDUCTĂ PLUVIALĂ;

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Zona reglementată nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană. Geometria zonei reglementată este regulată, nereprezentând un impediment pentru implementarea obiectivului de investiții. Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 1.000,00 m².

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 30% din suprafața totală a parcelelor pentru amplasarea de spații verzi. Spațiile verzi vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007

privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Spațiul verde cu caracter public va avea destinația de loc de joacă/agrement/recreere și va fi amenajat în zona centrală a ansamblului rezidențial. Perimetral, se vor amenaja spații verzi cu rol de protecție și ambiental în frontul parcelei, zona posterioară și latura nordică. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propun, conf. PLANȘEI 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE următoarele unități funcționale:

Lc – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

SVp – ZONĂ SPAȚII CU CARACTER PUBLIC

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Lc – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Construcții, instalații și amenajări pentru:

- locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim D+P+4;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, piste de biciclete, spații plantate, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, spații destinate socializării, spații destinate animalelor de companie, iluminat stradal și semnalizare rutieră;
- construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice infrastructurii utilităților - apă, canalizare, electricitate și gaze naturale;
- construcții, amenajări, rețele și echipamente specifice soluții de mobilitate sustenabilă (stații de încărcare a vehiculelor electrice);
- platforme, amenajări și construcții aferente colectării selective a deșeurilor;
- împrejurimi, porți auto sau pietonale de acces;
- lucrări și amenajări peisagistice;
- alte construcții cu rol tehnologic necesare funcțiunilor de bază;
- construcții și amenajări aferente serviciilor cu dimensiuni reduse de tip pavilion cu suprafețe maxime de 150 mp (construcții comerciale, alimentație publică, comerț alimentar, baruri, tonete flori și ziare, terase, etc.);

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA 4.1 – REGLEMENTĂRI URBANSITICE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- la parterul locuințelor colective se pot amenaja spații destinate serviciilor de interes local, necesare pentru a satisface nevoile cotidiene ale rezidenților, precum mici magazine, sedii de firme, bănci, farmacii, cabinete medicale, clinici medicale, și similare, cu condiția ca acestea să aibă o suprafață desfășurată de maxim 150 m².

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona Lc este de 1.000,00 m².
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor

rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentele propuse către străzile Apusului și DE 135/2 la o distanță minimă de 3,50 m și la o distanță minimă de 5,00 m față de strada Calea Ialomiței, conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

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

- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ: 2,00 m/5,00 m
- RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ – 5,00 m

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

- accesul rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul străzii DE 135/2, care intersectează ulterior Calea Ialomiței, administrate de Municipiul Târgoviște;
- accesul rutier va avea o lățime minimă de 6,00 m;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile plantate, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare parcelă având prevăzută în interiorul acesteia spații de circulație, încărcare și întoarcere. Parcările pot fi amenajate la nivelul terenului sau în subteran;
- se recomandă ca în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren să fie rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- se vor prevedea în interiorul incintei, spațiile necesare pentru asigurarea accesului auto și pietonal cu scop tehnologic și/sau pentru vizitatori;
- toate spațiile necesare garării, manevrelor de întoarcere și de gestionare a materiei prime sau finie se vor asigura în propria incintă;
- se recomandă amenajarea de spații verzi, a gardurilor vii și a plantațiilor de arbori pentru asigurarea umbrei necesare autovehiculelor și pentru filtrarea și purificarea aerului;
- pentru utilizările admise cu și fără condiționări, numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP24-2022.
- se vor asigura pentru spațiile subterane/supraterane min. 1 loc de parcare/unitate locativă, la care se adaugă minim 10% locuri de parcare pentru vizitatori;

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 20,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă la streșină/atic a clădirilor nu va depăși 16,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă pentru alte amenajări (cabină poartă/anexe) – parter, nu va depăși 3,50 m;
- sunt permise înălțimi mai mari de 20,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții;

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate de tip turn, minaretă sau altele similare;
- învelitoarea poate fi în pantă sau tip terasă necirculabilă, circulabilă sau verde;
- se interzice închiderea balcoanelor; în cazul în care se primesc mai multe solicitări, închiderea balcoanelor se va analiza la nivel de fațadă pentru întreaga fațadă a unui bloc.
- se admit copertine retractabile (de tip machiză) la balcoane pentru umbrire.

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

ALIMENTARE APĂ POTABILĂ	Branșament prin extinderea rețelei de apă aflată la o distanță de aproximativ 400 m față de amplasament, pe str. Gimnaziului (conf. Aviz Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița nr. 49472/26.11.2024);
APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE	Branșament la rețeaua de canalizare menajeră;
ENERGIE ELECTRICĂ	Branșament la rețeaua de energie electrică;
ALIMENTARE GAZ METAN	Branșament la rețeaua de distribuție gaze naturale;

În funcție de soluția proiectată care va fi supusă procesului de autorizare, ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism, în baza avizului specific al operatorului emis pentru faza D.T.A.C., se vor prevedea și implementa soluțiile tehnice necesare pentru asigurarea în parametrii normali a apei potabile și a canalizării.

Platformele și parcurile din incintă vor fi dotate în vederea colectării și epurării apelor pluviale cu separatoare de hidrocarburi. Numărul și dispoziția separatoarelor de hidrocarburi vor fi stabilite în funcție de soluția proiectată la faza DTAC - PTh.

Separatoarele de hidrocarburi vor avea ca punct de descărcare bazine etanșe amplasate în propria incintă sau cu acordul operatorului de rețea, către rețeaua publică de canalizare.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 30% sub formă de spații plantate amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40%;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone functionale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale
- spațiile verzi propuse nu vor intra sub incidența Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale similare cu cele ale construcțiilor principale.

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională Lc, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:45%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională Lc, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=2,40**.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională Lc, regimul maxim de înălțime este **D+P+4**.

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții, amenajări și instalații aferente sistemului de circulații publice (carosabil, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanturi, rigole, taluzuri, șanturi de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, lucrări de sistematizare verticală, pasarele, pasaje subterane și supraterane, mijloace de semnalizare rutieră activă sau pasivă etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente sistemului de transport în comun al călătorilor;
- construcții, amenajări și instalații aferente mijloacelor alternative de transport (autovehicule electrice, hibride, biciclete, etc.);
- construcții, amenajări și instalații aferente stațiilor de călători pentru transportul în comun (taxi, maxi-taxi, puncte de transbordare a calatorilor etc.);
- căi de comunicație special amenajate pentru circulația vehiculelor și a pietonilor;
- împrejurimi;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- utilizările admise sunt condiționate de realizarea lucrarilor recomandate pentru diminuarea riscurilor identificate în cadrul studiilor geotehnice de specialitate elaborate pentru fiecare obiectiv de investiții. Se vor realiza construcții pentru protejarea terenului, drenuri pluviale, taluzari, etc. și orice alte construcții și amenajări recomandate cu privire la stabilitatea generală și locală a zonei reglementate și eliminarea riscului major de alunecare de teren;
- utilizările sunt admise cu condiția obținerii pentru obiectivele de investiție a avizului favorabil sau condiționat al administratorului de drum și căi ferate în zona de siguranță/de protecție, al deținătorilor de rețele și elaborarea studiilor geotehnice aprofundate cu verificare la cerinta Af;
- se vor adopta măsuri pentru reducerea poluării fonice față de vecinătăți prin utilizarea de materiale fonoabsorbante, perdele de vegetație, sistematizare verticală și alte măsuri similare între construcțiile și amenajările generatoare de disconfort și vecinătate;

- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția obținerii avizelor pentru zonele de protecție instituite prin PUZ;
- autorizațiile de construire vor fi emise cu condiția asigurării supravegherii arheologice de specialitate pe parcursul executării lucrărilor de săpătură;

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentele stradale propuse al zonei reglementate, față de străzile Apusului și DE 135/2, se vor modifica de pe poziția existentă, conf. profile propuse 2'-2', 2"-2". Aliniamentul stradal față de strada Calea Ialomiței nu se va modifica.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- regimul de aliniere față de aliniamentele propuse ale străzilor Apusului și DE 135/2 va fi de minim 3,50 m, iar față de strada Calea Ialomiței va fi de minim 5,00 m;

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Accesul pietonal si rutier se va asigura din aliniamentul străzii DE 135/2, cu respectarea soluției generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ.

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 3,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 3,00 metri față de cota +/-0,00;

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejurimi cu rol estetic, decorative, cu condiția obținerii avizului administratorului de drum, conf. legislației în vigoare, în funcție de necesitățile tehnice.

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională **CR**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:10%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională **CR**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=0,10**.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională **CR**, regimul maxim de înălțime este **PARTER**.

SVp – ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- alei pietonale;
- mobilier urban;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă/recreere;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pt. activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare;
- spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

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

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

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

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

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcela aferentă zonei SVp va avea asigurat acces pietonal și rutier dintr-o stradă publică.
- Se vor asigura condițiile de exploatare conform legislației în vigoare;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 3,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 3,00 metri față de cota +/-0,00;

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Spațiul verde cu caracter public va avea destinația de loc de joacă/agrement/recreere și va fi amenajat în zona centrală a ansamblului rezidențial. Perimetral, se vor amenaja spații verzi cu rol de protecție și ambiental în frontul parcelei, zona posterioară și latura nordică. Se vor amenaja arbori cu rol de protecție amplasați conform Codului Civil, art. 613

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative, cu condiția obținerii avizului administratorului de drum, conf. legislației în vigoare, în funcție de necesitățile tehnice.

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională **SVp**, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:10%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională **SVp**, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=0,10**.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională **SVp**, regimul maxim de înălțime este **PARTER**.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG Municipiul Târgoviște, zona reglementată se află în interiorul UTR 14. Prin prezentul PUZ zona reglementată nu va constitui o nouă unitate teritorială de referință și va rămâne în UTR 14.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.

ȘEF PROIECT,

urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.

D₃D₂₀E

ÎNTOCMIT,

urb. Mihai NICOLESCU

PROIECTANT SPECIALITATE,

ing. Corina MEREU