# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE

## VOLUMUL II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**VARIANTĂ PRELIMINARĂ**

August 2026
rev. 5

**Proiectant general**
**AREAL DESIGN S.R.L.**

# COLECTIV DE ELABORARE

| | |
|---|---|
| **DIRECTOR** | **ING. SILVIU CIOFLEC** |
| **COORDONATOR** | **URB. MARIANA UGLEA** |
| **PROIECTAT** | **URB. MARIANA UGLEA** |
| | **URB. LAVINIA ELENA LUPARU** |
| **DESENAT** | **URB. LAVINIA ELENA LUPARU** |
| | **GEOGR. ȘTEFAN VASILE** |
| | **GEOGR. CĂTĂLIN CÎRSTOIU** |

***Aceasta este versiunea Planului Urbanistic General al municipiului Târgoviște județul Dâmbovița revizuită după parcurgerea etapei de informare publică – elaborarea propunerilor, versiune ce poate suporta modificări datorate solicitărilor din avizele instituțiilor avizatoare sau la cererea opiniei publice la următoarele etape de informare publică.***

***Pentru zonele reglementate prin documentații PUZ sau PUD aprobate, valabile la data elaborării prezentei documentații și care și-au făcut efectul în teren, se păstrează reglementările deja aprobate.***

***August 2026***

# Cuprins

PARTEA I. **DISPOZIȚII GENERALE** ..... 8

**Capitolul 1. Prevederi generale** ..... 9
Rolul Regulamentului Local de Urbanism ..... 9
Baza legală a elaborării ..... 9
Domeniu de aplicare ..... 9
Corelări cu alte documentații de urbanism ..... 10
Intrarea în vigoare ..... 10
Reglementarea situațiilor tranzitorii ..... 10
Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință ..... 11

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ..... 12

**Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit** ..... 13
A. Terenuri agricole în extravilan ..... 13
B. Terenuri agricole în intravilan ..... 13
C. Suprafețele împădurite ..... 14
D. Resursele subsolului ..... 15
E. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului ..... 15
F. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate ..... 16
G. Clădirile cu valoare istorică și arhitecturală deosebită ..... 19
H. Zone construite protejate ..... 21
I. Regim de protecție a lazului Morilor – regim local de protecție ..... 38
J. Regim de protecție tranzitoriu/ Proceduri de clasare și declasare ..... 39
K. Expunerea la riscuri naturale ..... 39
L. Expunerea la riscuri tehnologice ..... 40

**Capitolul 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public** ..... 42
Condiții generale de construibilitate a parcelelor ..... 42
Condiții specifice urbanistice privind parcelarea ..... 42
Condiții specifice urbanistice privind reparcelarea ..... 42
Alte considerații referitoare la parcelare ..... 43
Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor ..... 43
Reguli cu privire la înălțimea construcțiilor ..... 44
Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor ..... 46
Reguli cu privire la volumetria construcțiilor ..... 47
Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori ..... 49
Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților ..... 49
Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice ..... 50
Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică ..... 50
Măsuri pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice ..... 51
Măsuri privind încurajarea realizării unor dotări de utilitate publică ..... 51
Măsuri pentru încurajarea dezvoltării intensive ..... 52
Măsuri pentru dezvoltarea rețelei de parcaje de uz public ..... 52
Măsuri pentru încurajarea construirii pe terenuri dificile ..... 53
Măsuri privind încurajarea dezvoltării infrastructurii rutiere și echipamentelor tehnico-edilitare de utilitate publică 54

**Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii** ..... 55
Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice ..... 55
Reguli de amplasare față de calea ferată ..... 58
Reguli de ampasare față de aeroporturi ..... 59
Reguli generale de amplasare față de aliniament ..... 59
Reguli de amplasare față de aliniament pe străzi cu regim de construire predominant închis (construcții înșiruite) ..... 60

Reguli de amplasare față de aliniament pe străzi cu regim de construire predominant deschis (construcții cuplate sau izolate)....62
Depășirea aliniamentului....63
Reguli de amplasare față de limitele laterale și față de limita posterioară....64
Model de stabilire a edificabilului....67

**Capitolul 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii....68**
Reguli cu privire la asigurarea aceselor carosabile....68
Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale și piste pentru bicicliști....68

**Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară....70**
Asigurarea echipării edilitare....70
Racordarea la rețelele publice edilitare existente....71
Realizarea de rețele edilitare noi....71

**Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții....73**
Reguli cu privire la parcelar....73

**Capitolul 8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri....74**
Asigurarea numărului minim de locuri de parcare....74
Spațiile verzi și plantate....76
Împrejmuiri77

**Capitolul 9. Reguli cu privire la publicitatea stradală....78**
Reguli generale de amplasare a publicității stradale....78
Procedura de avizare și autorizare a publicității stradale....80
Condiții de amplasare a firmelor publicitare....81
Condiții de amplasare a panourilor publicitare și altor sisteme publicitare....82

**Capitolul 10. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public....85**
Amenajarea spațiului public....85
Utilizarea comercială a spațiului public....85
Utilizarea comercială permanentă....85
Utilizarea comercială temporară....86
Utilizarea necomercială a spațiului public....87

**Capitolul 11. Tipuri de operațiuni....89**

PARTEA III. **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ....90**

**Capitolul 12. Zone și subzone funcționale....91**
Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale....91
Zonele și subzonele funcționale din intravilan....91
Zonele funcționale din extravilan....98
Prevederi la nivelul zonelor, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință....98

PARTEA IV. **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE....99**

**Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite....100**
C- zona centrală....100
IS - Zonă pentru instituții și servicii....106
M - Zonă mixtă....113
L - Zonă pentru locuire și dotări complementare....126
L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime redus....127
L2 – Ansambluri de locuințe colective....136
A - Zonă pentru activități economice....143
GC – Zonă de gospodărie comunală....151

TE – Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore ....156
DS – Zonă cu destinație specială ....159
T – Zonă pentru căi de comunicație ....163
V – zona spațiilor verzi ....170

**Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate ....180**
ZCP1 - Ansamblul Curții Domenești și terasa istorică a centrului voievodal ....183
ZCP2 - Calea Domenască – sistem urban istoric linear (axa nord-sud a orașului vechi) ....197
ZCP3 – Zona fostului târg interior (Centrul Vechi-Bazarul) și țesut urban istoric asociat ....232
ZCP4 – Bulevardul Regele Carol I ....252
ZCP5 – Zona Mitropoliei ....267
ZCP6 – Centrul Civic ....276
ZCP7 – Bulevardul Constantin Brâncoveanu ....287
ZCP8 – Zonă de tranziție sud (str.Liniștii și str.Cetății) ....295

**Capitolul 15. Prevederi în zone de protecție situate în afara limitelor zonelor construite protejate ....306**
ZP – ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SITUATE ÎN AFARA LIMITELOR ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE ....307

**Capitolul 16. Prevederi în zone propuse pentru restructurare ....322**
R – zone din intravilan destinate restructurării funcționale ....322
RM – Zone cu parcelar dedicat restructurării pentru spații urbane dedicate mixității funcționale ....322
RA - zone cu parcelar de tip industrial destinat restructurării pentru activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari și medii ....330
U - Zone situate în intravilan în curs de urbanizare și zone noi propuse a se introduce în intravilan pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană. ....336
UL – Parcelar de tip agricol situat în intravilan ăn curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate funcțiuniii de locuire individuala sau colectivă mică ....339
UM – Parcelar de tip agricol situat în intravilan în curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate mixității funcționale. ....344
UA - Zone cu parcelar de tip agricol destinat urbanizării pentru zone de activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari, medii sau mici ....350

**Capitolul 17. Prevederi în zone propuse pentru regenerare ....353**

PARTEA V. **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ÎN EXTRAVILAN** ....358
TA – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE ....359
TF – TERENURI FORESTIERE ....363
TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ ....365
TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE ....367

**NU ESTE CAZUL.** ....368

PARTEA VI. **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** ....369

ANEXA 1 – GLOSAR DE TERMENI ....373

ANEXA 2 – BAZA LEGALĂ ....379

ANEXA 3 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI ....381

ANEXA 4 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC ....385
Capitolul 2. Reguli pentru amenajarea suprafețelor de rulare ....397

Capitolul 3. Reguli pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe ..... 399
Capitolul 1. Iluminatul Stradal ..... 404
Capitolul 2. Iluminatul arhitectural ..... 406
Capitolul 1. Balustrade ..... 407
Capitolul 2. Bolarzi și stâlpișori ..... 408
Capitolul 3. Împrejmuirea spațiilor publice ..... 409
Capitolul 4. Garduri de protecție pentru șantierele în lucru ..... 410

ANEXA 5 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚII VERZI ..... 411

ANEXA 6 – REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI DE LOCURI DE PARCARE ..... 416

ANEXA 7 – TIPURI DE OPERAȚIUNI URBANE ..... 418

# Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

# Capitolul 1. Prevederi generale

**Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

**(1)** Regulamentul Local de Urbanism (denumit în continuare RLU) aferent Planului Urbanistic General (denumit în continuare PUG) constituie un ansamblu de reguli care stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale, pe întreg teritoriul administrativ al Municipiului.
**(2)** Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.
**(3)** Regulamentul Local de Urbanism, stabilește condițiile de autorizare și executare a construcțiilor pe întreg teritoriul administrativ al Municipiului Târgoviște.
**(4)** Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.
**(5)** Prevederile prezentului RLU vor fi permanent corelate cu evoluția legislației din domeniul urbanismului și cea complementara acesteia.
**(6)** Aplicarea prevederilor prezentului RLU trebuie sa asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

**Baza legală a elaborării**

**(1)** La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, precum și Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.
**(2)** De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau reglementările enumerate în Anexele 5-7 la prezentul regulament.

**Domeniu de aplicare**

**(1)** Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilanul, cât și în extravilanul Municipiului Târgoviște.
**(2)** La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
**(3)** La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor și reglementarilor tehnice aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de trenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
**(4)** Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulamentul Local de Urbanism cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament Local de Urbanism sau prin Planul Urbanistic General.

**(5)** Fac excepție de la prevederile alin (4) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

**(6)** Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru zone construite protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, iar până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice sunt aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament local de urbanism în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

**(7)** Pentru zonele de urbanizare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de urbanizare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

**(8)** Pentru zonele de restructurare, delimitate ca atare în Planul Urbanistic General, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale și se vor aplica proceduri de restructurare, conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

**(9)** Pentru operațiunile de regenerare urbană vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale, conform prezentului Regulament Local de Urbanism și cadrului metodologic aflat în vigoare.

**(10)** Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, nu se aplică la autorizarea și execuția construcțiilor și amenajărilor cu caracter militar și special. Construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/14.083/D-821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

**(11) Se interzice elaborare PUZ pentru o singură parcelă.**

Plan urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. *(Legea 350/2001, Art. 48)*

**Corelări cu alte documentații de urbanism**

**(1)** Prezentul regulament preia prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al municipiului Târgoviște.

**(2)** Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște preia prevederile secțiunilor aprobate ale Planului de Amenajare a Teritoriului Național.

**(3)** Prezentul RLU preia în general prevederile Planurilor Urbanistice Zonale în vigoare. În anexa 3 sunt menționate documentațiile de urbanism aprobate ce au fost preluate total sau parțial.

**Intrarea în vigoare**

**(1)** Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

**(2)** Prezentul Regulament abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Târgoviște – aprobat cu HCL nr 9 din 1998, precum și a documentațiilor de urbanism PUZ care nu sunt menționate în Anexa 3.

**Reglementarea situațiilor tranzitorii**

**(1)** Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Plan Urbanistic General, își păstrează valabilitatea pentru o perioadă de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentului PUG, indiferent dacă pentru aceste documentații –

PUZ sau PUD – prin Hotărâre a Consiliului Local s-a stabilit sau nu o perioadă de valabilitate. După expirarea termenului de 12 luni, pentru suprafețele în cauză se aplică exclusiv prevederile prezentului PUG.

**(2)** În intervalul de 12 luni în care documentațiile de urbanism – PUZ și PUD – menționate la alin (1) își păstrează valabilitatea, se vor putea depune cererile pentru emiterea Autorizațiilor de Construire și documentațiile tehnice aferente, bazate pe reglementările acestor documentații de urbanism. După expirarea acestei perioade, Autorizațiile de Construire se vor emite pe baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.

**(3)** Servituțile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia.

**(4)** În cazul în care Planurile Urbanistice Zonale aflate în perioada de valabilitate conform alineatelor (1) și (2) sunt grevate de servituți de utilitate publică instituite prin prezentul PUG, autorizarea construcțiilor va fi condiționată de revizuirea locală a PUZ, în vederea aplicării acestor servituți. În acest sens, pe baza consultărilor în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, se va emite un Aviz al Arhitectului Șef.

**(5)** Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Pentru Certificatele de Urbanism eliberate cu scopul întocmirii de Planuri Urbanistice Zonale se aplică prevederile al.(3).

**Revizuirea limitelor Unităților Teritoriale de Referință**

**(1)** În cazul unei parcele încadrate în două sau mai multe Unități Teritoriale de Referință, se poate iniția un Plan Urbanistic Zonal pentru corecții și stabilirea limitei unității teritoriale de referință.

# Partea II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

# Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

## A. Terenuri agricole în extravilan

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
**(2)** Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi, este interzisă.
**(3)** Fac excepție la prevederile aliniatului (2), construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, rețele de telecomunicații, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
**(4)** Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.
**(5)** Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - șosele, căi ferate, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole. ( conf. Legea nr.18 / 1991 – republicată, art.102)
**(6)** Pe terenurile din extravilan se interzic construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.
**(7)** Schimbarea folosinței terenurilor agricole ce constituie zone de protecție a monumentelor se face cu acordul se face cu acordul Comisiei naționale a monumentelor istorice și/sau al Comisiei naționale de arheologie, după caz. (conf. Legii 18/1991 – republicată art. 78 alin.10).
**(8)** Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona de protectie stabilita prin PUG față de limita obiectivelor speciale situate în extravilan, se va aviza de Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciul Român de Informații (ordinul nr.34/N/M.30/3422/4221 din 1995).

## B. Terenuri agricole în intravilan

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
**(2)** Autorizarea prevăzută la aliniatul (1) se face cu respectarea normelor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională în parte.
**(3)** Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform Legii nr.50/1991- Republicată art.23 alin.(3).
**(4)** Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații de urbanism aprobate, se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective.
**(5)** Autorizarea lucrărilor de construire ce urmează a fi executate în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcele limitrofe și pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor

învecinate cu incinta acestora – se vor aviza de către Ministerul Apărării Naționale, Ministerul Afacerilor Interne și Serviciul Român de Informații.

**(6)** Excepție de la aliniatul (5) fac lucrările de reparare, protejare, conservare a clădirilor de orice fel și lucrările de reparare privind căile de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

### C. Suprafețele împădurite

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional este permisă autorizarea construirii obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică, în condițiile legii, precum și a construcțiilor destinate producției și/sau serviciilor pentru apărare de interes strategic pentru securitatea națională în condițiile Legii nr. 46/2008 – Codul silvic.

**(2)** Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

**a)** exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;

**b)** obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;

**c)** locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

**d)** obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva;

**e)** surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;

**f)** explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.

**(3)** Amplasarea obiectivelor prevăzute la alin. (2) lit. c) se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:

**a)** construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;

**b)** suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 250 m² în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha și de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m², dacă suprafața proprietății forestiere este mai mică de 5 ha.

**(4)** Compensația prevăzută la aliniatul (2) se realizează în condițiile Legii nr. 46 din 2008 – Codul silvic.

**(5)** Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.37 alin. 11)

**(6)** Autorizarea lucrărilor de construire a unor obiective industriale, unități comerciale sau de altă natură, la distanțe mai mici de 1 km de liziera pădurii, se va aviza de către Regia Națională a Pădurilor.

**(7)** Schimbarea destinației obiectivului construit pe terenul care a făcut obiectul scoaterii definitive din fondul forestier național mai devreme de 5 ani determină abrogarea ordinului ministrului sau hotărârii Guvernului de aprobare și aducere la starea inițială a terenului scos din fondul forestier pe cheltuiala beneficiarului aprobării. (conf. Legea 46/2008 – Codul silvic art.38 alin. 3)

### D. Resursele subsolului

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

**(2)** În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

**(3)** Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ. Pe planșele de ”Reglementări urbanistice- Zonificare” sunt identificate zonele care conțin resurse ale subsolului.

**(4)** Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se află amplasate perimetre concesionate de către Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM) pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanțelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiza și avizare ANRM.

**(5)** Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul municipiului Târgoviște, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

### E. Resurse de apă, platforme meteorologice și stații de monitorizare a calității aerului

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor și respectarea zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și captare a apelor.

**(2)** Protejarea captărilor și obiectelor sistemului de alimentare cu apă a municipiului se face potrivit HG 930/2005.

**(3)** Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă este variabilă și se stabilește conform prevederilor din Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare. Zona de protecție a Râului Ialomița pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgoviște este de 15 m.

**(4)** Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare se măsoară între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

**(5)** Lățimea zonei de protecție în jurul barajelor de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale este de 20m.

**(6)** În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

**(7)** Stațiile meteorologice se protejează potrivit art.18 din Legea meteorologiei 139/2000. Zona de protecție severă și zona tampon față de stația meteorologică situată pe teritoriul municipiului Târgoviște, este de 30 m și respectiv de 500 m. În zona de protecție severă sunt interzise executarea oricăror construcții și instalații supraterane. Autorizarea construcțiilor în zona tampon se va face cu avizul Centrului Regional Meteorologic Muntenia.

**(8)** În jurul punctului în care se efectuează măsurări fixe privind calitatea aerului se stabilește o zona de protecție astfel delimitată astfel încât orice activitate desfășurată în interiorul ei, ulterior

instalării echipamentelor de măsurare, să nu afecteze reprezentativitatea datelor de calitate a aerului înconjurător pentru care acesta a fost amplasate.

## F. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

**(1)** Pe teritoriul administrativ al municipiului Târgoviște nu sunt prezente situri care fac parte din rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

**(2) Propuneri punctuale destinate ameliorării disfuncțiilor de peisaj și valorificare a potențialului natural și cultural de care dispune municipiul:**

**a) Peisajul de acces:**

1. Marcarea corespunzătoare a punctelor de acces în municipiu;
2. Prevederea de trotuare pentru toate circulațiile principale de acces în municipiu, mai ales cele aflate în relație direct cu localitățile învecinate;
3. Amenajare puncte de panoramare aferente accesului în municipiu (str. Petru Cercel, Dealu Mânăstirii);
4. Reglementări aferente DJ 711 Lazuri, Calea Ploiești dinspre Nisipurile: Menținere regim de înalțime maxim P+1. Reglementare unitară privind tratarea fațadelor și cromatica; Retragere față de aliniament și plantații înalte (DJ 711).Reglementarea regimului înălțime, retragere față de aliniament și cromatica/ tratare fațade în mod unitar (Calea Ploiești);
5. Amenajarea corespunzătoare a acceselor către monumente (signalectică, reglementare construcții noi, mobilier urban, amenajări vegetale);
6. Amenajarea și reabilitarea gărilor (inclusive a vegetației și spațiului public aferent): Gara Târgoviște Nord, halta Teiș, Autogara Târgoviște, halta Romlux;
7. DJ 702 dinspre Lazuri : Menținerea regimului de construire P- P+1, retragere de la aliniament;
8. DN 71 dinspre Ulmi: Menținere regim de înalțime maxim P+1, Reglementare unitară privind tratarea fațadelor și cromatica, Reatragere față de aliniament și plantații înalte;
9. DN 71/ DJ 719 dinspre Valea Voievozilor : Menținere regim de înalțime maxim P+1/2
10. Menținere retragere față de aliniament, Constituire perdele vegetale pentru ascunderea inserțiilor construite;
11. DN 72 dinspre Mânăstirea Dealu: Menținerea regimului de cosntruire P- P+1,retragere de la aliniament, plantații înalte în curtea din față;
12. DN 71 dinspre Aninoasa: Se recomandă menținerea peisajului natural;
13. DJ 712 dinspre Șotânga: Se recomandă menținerea peisajului natural/ retragere amplă față de aliniament și plantație vegetală înaltă;
14. DN 71 dinspre Priseaca: Se recomandă amenajarea peisagistică și susținerea perspectivelor cu vegetație înaltă;
15. DN 72A dinspre Dragomirești: Se recomandă menținerea peisajului natural, fără alterarea direcțiilor de perspectivă;
16. Acces str. Petru Cercel: Se recomandă menținerea zonei neconstruite și studii altimetrice pentru inserarea de volume înalte care pot altera panorama asupra orașului;
17. DJ 721 dinspre Văcărești:Menținerea regimului de cosntruire P- P+1, retragere de la aliniament;

**b) Sistemul de spații verzi municipale:**

1. Majorarea suprafeței de spații verzi;
2. Amenajarea Luncii râului Ialomița ca spațiu verde public;

3. Crearea de noi spații verzi aferente cartierelor de locuine colective, și asigurarea unei suprafețe suficiente de spații verzi (plantații medii și înalte) în interiorul acestora;
4. Dezvoltarea de noi parcuri în zona vestică și sudică a municipiului;
5. Amplasare terenuri de sport/ săli de sport și în zona vestica și sudică a municipiului;
6. Se recomandă completarea aliniamentelor: Calea Domnească, Virgil Drăghicescu, Maior Oprescu Adrian, Tudor Vladimirescu, Moldovei;
7. Se recomandă amenajarea și reglementarea spațiilor verzi existente; completarea și refacerea aliniamentelor stradale: Str. Nicolae Bălcescu,Calea Câmpulung,Calea Ialomiței,Aleea Dealul Mânăstirii,Strada General Emanoil Florescu,Strada 10 Mai,Strada Mihai Popescu,Strada Pandurilor,Strada Mihail Sadoveanu,Strada Profesor Radu Giglovan,Strada Vasile Blendea,Strada George Cair,Strada Ion CIorănescu,Strada Colonel Ion Nicolin,Strada Soldat Nae Ion,Strada Vald Țepeș,Strada Lăzărică Petrescu,Strada Preot Toma Georgescu,Strada Căpitan Stănică,Strada Ana Ipătescu,Strada Dinu Lipatti,Strada Vasile Voiculescu,Strada Oprescu Dumitru,Strada Transilvaniei,Strada Soroca,Strada Cernăuți,Strada Valul Cetății,Strada Prutului;
8. Completarea aliniamentelor în zonele de locuințe coelctive și pe străzile secundare și toaletarea corectă a acestora;
9. Crearea de noi aliniamente stradale pe străzile al căror profil permite acest lucru;
10. Amenajarea spațiilor verzi aferente Lacului Priseaca și râului Ialomița (inclusive puncte de belvedere, zone destinate sporturilor în aer liber, promenadă, spații cultural etc.);
11. Amenajarea spațiilor verzi aferente cartierelor de locuințe colective și asigurarea unor suprafețe cu plantații medii și înalte în cadrul acestora;
12. Amenajarea celor două zone verzi (Strada Valul Cetății și Lunca Ialomiței) ca axe verzi destinate agrementului/ promenadei la nivelul municipiului;
13. Amenajarea terenurilor libere aflate în proprietatea Primăriei ca spații verzi publice/ spații destinate practicării sportului în aer liber și activităților culturale/ agrement și educaționale în aer liber;
14. Amenajarea unor trasee destinate publicului în trupul de pădure de lângă Priseaca;
15. Valorificarea Iazului Morii, amenajarea zonei ca zonă de agrement;
16. Artere pentru care se recomandă menținerea aliniamentelor/ plantațiilor înalte în cadrul proprietăților private (incinte industriale): str. Nicolae Bălcescu, str. Laminorului, Aleea Sinaia DN 72, str. Profesor Nicolae Radian
17. Artere pentru care se recomandă conservarea/ reabilitarea spațiilor verzi existente: Bl. Eroilor, str. Stelea, Calea Domnească, Calea București, Șos. Găești, str. Poet Grigore Alexandrescu, Bl. Unirii, str. Vasile Voiculescu, str. REvoluției, Bl. Libertății, Bl. Independenței, str. Boerescu Zaharia, str. 8 Martie, Aleea Trandafirilor, Aleea Grivița, Aleea Profesor Alexandru Vasilescu, str. Tony Bulandra, str. Maior Spirescu, str. Basarabiei, str. Vasile Florescu, str. Radu Popescu;
18. Străzi pentru care se recomandă menținerea spațiului verde central precum și a alveolelor laterale cu plantații înalte: str. Constantin Brâncoveanu, Bl. IC Brătianu, str. 9 Mai;
19. Completarea aliniamentului: Calea Domnească;
20. Menținerea speciilor existente (coloristică): Bl. Mircea cel Bătrân;
21. Recomandare de menținere a taluzului înverzit și a elementelor de plantație înaltă pe str. Radu de la Afumați;
22. Menținerea aliniamentului de plop: str. General Matei Vlădescu, str. 9 Mai, Str. Oprescu Dumitru;
23. Recomandare de realizare de plantație de aliniament și pe latura străzii ocupată de instituții publice/ servicii: str. Virgil Drăghiceanu, Strada Locotenent Major Dragomirescu Liviu;

24. Recomandare de realizare aliniament stradal pe ambele laturi ale străzii: Strada Maior Oprescu Adrian, Strada Tudor Vladimirescu, str. General Emanoil Florescu;
25. Se recomandă menținerea aliniamentului/ grădinilor de fațadă pe latura care nu are aliniament stradal pe str. Moldovei;
26. Se recomandă menținerea plantațiilor de aliniament existente și impunere retragere obligatorie față de aliniament cu plantare vegetație înaltă în curtea din față pe Calea Ialomiței;
27. Se recomandă menținerea aliniamentului de castani conform proiectului original al Bulevardului pe Bulevardul Regele Carol I

**c) Imagine și siluetă urbană**

1. Valorificarea șantului cetății prin amenajarea acestuia ca spațiu verde și promenade;
2. Inserarea unor noi accente volumetrice și de înălțime, sau repere locale, mai ales în zona vestică și sudică a municipiului, care să asigure elemente de diferențiere spațială și specificitate locală;
3. Inserarea de elemente reper/ accente/ capete de perspectivă pe străzile cu perspective de camp nesusținute visual și/ sau completare fronturi stradale;
4. Accente de înălțime: Calea Domnească la intersecție cu Bl. Eroilor, Calea București la intersecție cu str. Petru Cercel, Calea Ialomiței în proximitatea Căii București, str. Petru Cercel la intersecție cu Bl. Constantin Brătianu, bl. Unirii în zona Profi, Bl. Constantin, Bl Constantin Brătianu (în zona Supeco) și în apropiere de intersecția cu Bl. Regele Carol I, str. Tudor Vladimirescu în proximitatea intersecției cu Calea Câmpulung;
5. Accente volumetrice: Marcarea accesului la Complexul Turistic de Natație Târgoviște, str. Constantin Brâncoveanu (în proximitatea Pieței Eroilor);
6. Nu se va obtura percepția Turnului Poarta București prin serția de noi elemente (accente de înălțime sau volumetrice pe Calea București);
7. Se va menține regimul de înălțime redus (P+1+M) pe Aleea Mânăstirii astfel încât să nu fie alterată percepția planului fundal al Dealului Mânăstirii;
8. Nu se recomandă creșterea regimului de înălțime ân cadrul znei vechi adiacente Căii Domnești și zonelor din proximitatea Parcului Chindia și Râul Ialomița, Iazul Morii;
9. Amenajare puncte de belvedere pe Aleea Mânăstirea Dealu (DJ 718A) în partea din vecinătatea mânăstirii (cu precădere în zonele în care vegetația permite percpeția municipiului);
10. Amenajare puncte de belvedere aferente Râului Ialomița;
11. Menținere regim de înălțime pe străzile adiacente Turnului Chindiei, astfel incât să nu altereze percepția acestuia după cum urmează: P+M pe str. Ion Heliade Rădulescu; P+1+M pe Calea Domnească, tronsonul cuprins între Piața 2 Brazi și str. Vasile Cârlova; P+M pe strada Pârvan Popescu- nu se va obtura curtea din față de la nr. 2;
12. Se recomandă amenajarea șanțului în promenadă/ spațiu peisagistic pietonal (eventual ocazional carosabil), inclusiv îngroparea elementelor de infrastructură edilitară - Strada Țhigina, Str. Prutului, str. Posada (eliminarea garajelor), str. Valul Cetății, str. Macilor, str. Gen Matei Vlădescu;
13. Menținerea imaginii urbane existente prin reglementări de limitare a inserțiilor noi de volume construite, precum și limitarea regimului de înălțime conform situației existente: Bl. Unirii, str. Constantin Brâncoveanu, Bl. Regele Carol I, Bl. Mircea cel Bătrân, Bl Independenței, Bl. Ion Constantin Brătianu;

**d) Peisaj - Secvențe de peisaj**

1. Amenajare puncte de popas și belvedere în zona Priseaca pe DN72A dinspre Dragomirești;
2. Amenajare locuri de popas/ belvedere și promenadă pietonală (trotuare) în zona DN 72A dinspre Priseaca;
3. Amenajare puncte de belvedere zona pod Eroilor;
4. Amenajare puncte de belvedere și trotuare în zona DJ 718A Dealul Mânăstirii;
5. Amenajare peisagistică și acces pietonal lunca R. Ialomița;
6. Amenajare peisagistică a șantului Cetății și reglementare fronturi adiacente (inclusiv introducerea unor bariere plantate);
7. Conservarea secvențelor de peisaj natural din intravilan (zona CF Unviersitatea Valahia/ silozuri, zona din proximitatea R. Ialomița);

**e) Peisaj urban- cultural- agricol**

1. Limitarea noilor inserții construite, retragere construcții față de aliniament, constituire perdele vegetale, menținere gim de înălțime existent (DJ 711, DJ 720B dinspre Lazuri, DN 72 dinspre Mânăstirea Dealu, DN 72A dinspre Dragomirești, DN71/Dj 719 dinspre Valea Voievozilor) - Menținere regim de înalțime maxim P+1;
2. Reglementare unitară privind tratarea fațadelor și cromatica; Reatragere față de aliniament și plantații înalte (DN 71 dinspre Ulmi, DN 72 dinspre Dumbrava);
3. Semnalizarea corespunzătoare a obiectivelor de patrimoniu;
4. Creare infrastructură de promovare a peisajului cultural existent la nivelul municipiului și la nivel territorial: hărţi, panouri informative, panouri de interpretare etc.;
5. Reglementarea spațiilor abandonate și deschiderea acestora către public, inclusiv amenajarea de spații publice și spații plantate în cadrul lor;
6. Dezvoltare zone destinate agriculturii urbane lunca r. Ialomița, str. Horia;
7. În zonele construite protejate și de protecție a monumentelor istorice se recomandă interzicerea modificării structurii originale (conform proiectelor inițiale a vegetației). Întreținerea și completarea aliniamentelor stradale se va face cu specii coform celor existente și de către personal de specialitate. Arborii izolaţi fac parte din decorul urban şi din patrimoniul care trebuie valorificat;
8. În zonele construite protejate și de protecție a monumentelor istorice isolate se recomandă păstrarea profilului transversal existent al străzilor;
9. În zonele construite protejate și de protecție a monumentelor istorice isolate se vor folosi, în special pentru traseele pietonale și trotuare, material natural: pavaje de piatră cioplită, calupuri de granit etc.;
10. Pentru zona construită protejată și de protecție a monumentelor istorice isolate se recomandă realizarea de studii de detaliere a design-ului mobilierului urban și vegetației;
11. În zona sud- estică din proximitatea râului Ialomița se recomandă instituirea unei zone de agricultură urbană;
12. În zona Iazul Morii se recomandă limitarea inserției de noi construcții, amenajarea (eventual a unui Parc horticol/ agricol care să înglobeze serele existente și grădinile agricole urbane existente) și deschiderea spațiului către public;
13. În zona Dealul Mânăstirii se va menține plantația existent și se va limita inserția de noi construcții, mai ales cele care pot obtura perspectivele către municipiul Târgoviște;

**G. Clădirile cu valoare istorică și arhitecturală deosebită**

**(1) Pentru clădirile cu valoare istorică și arhitecturală deosebită, RLU instituie reglementări specifice de protecție, structurate pe trei componente. Categoriile de intervenții admise**

**cuprind lucrările de întreținere, reparare, consolidare și restaurare a elementelor caracteristice de fațadă, tâmplărie și acoperiș, precum și intervențiile de adaptare funcțională care nu alterează volumetria și expresia arhitecturală; sunt interzise demolarea, supraetajarea sau mansardarea care modifică volumetria caracteristică, desfigurarea fațadelor și înlocuirea elementelor istorice cu materiale sau profile incompatibile.**

**(2) Mecanismul de avizare este unul local, la nivelul Primăriei Municipiului Târgoviște prin structurile sale tehnice de specialitate, fără aviz al autorităților de cultură, întrucât imobilele nu sunt clasate. Studiile necesare prealabil avizării constau, pentru intervențiile majore, în releveul și expertiza elementelor valoroase de fațadă, care fundamentează soluția de intervenție.**

**(3)** Reguli aplicabile acestor clădiri urmăresc două direcții complementare de protecție:

- Prima direcție o constituie protecția obiectului în sine, care impune obligația păstrării elementelor caracteristice ale fațadelor (compoziția golurilor, tâmplăriile istorice, decorațiile de tencuială, elementele de fier forjat, învelitorile cu materiale tradiționale), interdicția modificărilor volumetrice care ar altera percepția clădirii din spațiul public, obligația utilizării materialelor compatibile cu specificul istoric la lucrările de reparație și restaurare, precum și obligația întreținerii regulate pentru prevenirea degradării.
- A doua direcție o constituie protecția prin integrare cu alte construcții de pe parcelă, care impune reguli specifice privind amplasarea construcțiilor noi pe parcelă astfel încât să nu compromită percepția clădirii valoroase (retrageri obligatorii, înălțimi maxime ale anexelor, materiale și culori compatibile, păstrarea spațiilor libere caracteristice ale curții).

**(4)** Se va respecta **Paleta cromatică recomandată pe RAL — Zone Construite Protejate** (*Nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)*

**Fațade**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | **Alb pur** | **RAL 9010** |
| | **Alb / alb-gălbui** | **RAL 9001** |
| | **Crem / fildeș** | **RAL 1013** |
| | **Galben pai / pal** | **RAL 1015** |
| | **Galben fildeș / ocru deschis** | **RAL 1014** |
| | **Nisip / ocru** | **RAL 1002** |
| | **Bej** | **RAL 1001** |
| | **Roz-piersică pal** | **RAL 3012 (nuanță deschisă)** |
| | **Gri-bej cald (greige)** | **RAL 1019** |
| | **Gri-bej deschis** | **RAL 7032** |
| | **Gri perlat / gri-alb** | **RAL 9002** |
| | **Bleu pal / albastru-gri deschis** | **RAL 5024 (nuanță deschisă)** |
| | **Verde-gri pal / celadon** | **RAL 6019** |
| | **Cărămidă aparentă (natural)** | **RAL 8004** |
| | **Lemn finisat natural, ton deschis** | **— (lemn natural)** |
| | **Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge)** | **— (lemn natural)** |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | **Maro** | **RAL 8011** |
| | **Vișiniu închis** | **RAL 3005** |
| | **Verde închis** | **RAL 6009** |
| | **Gri deschis** | **RAL 7035** |
| | **Alb** | **RAL 9010** |
| | **Lemn finisat natural, ton deschis** | **— (lemn natural)** |
| | **Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge)** | **— (lemn natural)** |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**(5)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape", cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**(6)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape".

**(7)** Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice.

## H. Zone construite protejate

**(1)** Lista monumentelor clasate pe teritoriul UAT Târgoviște la data elaborării prezentului regulament :

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | DB-I-s-B-16950 (RAN: 65351.01) | Siliștea satului Ruși din Târgoviște | În sudul orașului, între străzile Morilor și Iazului la NV, Iazul Morii la NE, str. Nifon la SE și Calea Domnească, în prelungirea Căii Bucureștilor, la SV | sec. XIV - XVII, Epoca medievală |
| 2 | 2 | DB-I-s-B-16951 (RAN: 65351.02) | Situl arheologic de la Târgoviște, punct „Ferma IAS" | „Ferma IAS", cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița - Ilfov | |
| 3 | 3 | DB-I-m-B-16951.01 (RAN: 65351.02.02) | Așezare | „Ferma IAS", cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița - Ilfov | Epoca medievală |
| 4 | 4 | DB-I-m-B-16951.02 (RAN: 65351.02.01) | Așezare | „Ferma IAS", cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița - Ilfov | Epoca medievală timpurie |
| 5 | 5 | DB-I-s-B-16952 (RAN: 65351.03) | Situl arheologic de la Târgoviște punct „Platforma industrială Nord" | „Platforma industrială Nord", în stânga râului Ialomița, la 0,3 km S de gara Târgoviște Nord, spre satul Călugăreni | |
| 6 | 6 | DB-I-m-B-16952.01 (RAN: 65351.03.02) | Ruine biserică | „Platforma industrială Nord", în stânga râului Ialomița, la 0,3 km S de gara Târgoviște Nord, spre satul Călugăreni | sec. XIV - XVII, Epoca medievală |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | DB-I-m-B-16952.02 (RAN: 65351.03.01) | Siliștea satului Călugăreni | „Platforma industrială Nord”, în stânga râului Ialomița, la 0,3 km S de gara Târgoviște Nord, spre satul Călugăreni | sec. XIV - XVII, Epoca medievală |
| 8 | 8 | DB-I-s-A-16953 (RAN: 65351.45) | Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște | Între Halta Teiș, Calea Câmpulung, strada Colonel Dumitru Băltărețu la N și V, fosta Uzină de Utilaj Petrolier, str. Radu de la Afumați și Magazinul Chindia la S și terasa înaltă a Ialomiței spre SE | 1645, ref. 1821 |
| 9 | 9 | DB-I-m-A-16953.01 (RAN: 65351.45.01) | Poarta Dealu - Vânătorilor | Aleea Coconilor, între Curtea Domnească la N și Casa Coconilor la S | 1645, ref. 1821 |
| 10 | 10 | DB-I-m-A-16953.02 (RAN: 65351.45.02) | Poarta Câmpulungului | Calea Câmpulung, la intersecția cu str. Lt. Pârvan Popescu și str. Valul Cetății | 1645, ref. 1821 |
| 11 | 11 | DB-I-m-A-16953.03 (RAN: 65351.45.03) | Poarta Buzăului și Brăilei | Calea București, la joncțiunea cu Calea Domnească și intersecția cu str. General Matei Vlădescu | 1645, ref. 1821, 1990 |
| 12 | 12 | DB-I-m-A-16953.04 (RAN: 65351.45.04) | 7 bastioane | Între Halta Teiș, Calea Câmpulung, str. Colonel Dumitru Băltărețu la N și V, fosta Uzină de Utilaj Petrolier, str. Radu de la Afumați și Magazinul Chindia la S și terasa înaltă a Ialomiței spre SE | 1645, ref. 1821 |
| 13 | 13 | DB-I-m-A-16953.05 (RAN: 65351.45.05) | Șanț de apărare | Între Halta Teiș, Calea Câmpulung, str. Colonel Dumitru Băltărețu la N și V, fosta Uzină de Utilaj Petrolier, str. Radu de la Afumați și Magazinul Chindia la S și terasa înaltă a Ialomiței, spre S și SE | 1645, Epoca medievală |
| 14 | 14 | DB-I-m-A-16953.06 (RAN: 65351.45.06) | Valul Cetății Târgoviște | Între Halta Teiș, Calea Câmpulung, str. Colonel Dumitru Băltărețu la N și V, fosta Uzină de Utilaj Petrolier, str. Radu de la Afumați și Magazinul Chindia la S și terasa înaltă a Ialomiței, spre S și SE | 1645, Epoca medievală |
| 15 | 15 | DB-I-s-A-16954 | Vatra orașului Târgoviște | Între Iazul Morilor (ambele maluri) și cornișa dreaptă a Ialomiței la NE, străzile Radu Petrescu și Matei Basarab la NV, Calea Domnească, str. Bărăției, Calea Câmpulung și str. Poet Grigore Alexandrescu la SV, Bd. Mircea cel Bătrân la S, str. Nicolae Filipescu la E, str. Căpitan Ion Constantinescu și str. George Coșbuc, până la Iazul Morilor, inclusiv perimetrul Bisericii Albe la NE | |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 16 | DB-I-m-A-16954.01 | Așezare rurală și urbană | Între Iazul Morilor (ambele maluri) și cornișa dreaptă a Ialomiței la NE, străzile Radu Petrescu și Matei Basarab la NV, Calea Domnească, str. Bărăției, Calea Câmpulung și str. Poet Grigore Alexandrescu la SV, Bd. Mircea cel Bătrân la S, str. Nicolae Filipescu la E, str. Căpitan Ion Constantinescu și str. George Coșbuc, până la Iazul Morilor, inclusiv perimetrul Bisericii Albe la NE | sec. XIII-XVIII, Epoca medievală |
| 17 | 17 | DB-I-m-A-16954.02 (RAN: 65351.15.04) | Așezare | Între Iazul Morilor (ambele maluri) și cornișa dreaptă a Ialomiței la NE, str. Vărzaru Armașu la NV, Calea Domnească la SV, str. Mihai Bravu la SE (până la Podul Mihai Bravu) | sec. VIII - X, Epoca medievală timpurie |
| 18 | 18 | DB-I-m-A-16954.03 (RAN: 65351.15.03) | Așezare | Între Iazul Morilor (ambele maluri) și cornișa dreaptă a Ialomiței la NE, strada Vărzaru Armașu la NV, Calea Domnească la SV, strada Mihai Bravu la SE (până la Podul Mihai Bravu) | sec. I a. Chr. - sec. VIII p. Chr. |
| 19 | 457 | DB-II-m-B-17164 | Casa Murăreț | Str. Alexandrescu Grigore, poet 7 | sec. XVIII - XIX |
| 20 | 458 | DB-II-m-B-17165 | Fosta Bancă Grigorescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 8 | sf. sec. XIX-înc. sec. XX |
| 21 | 459 | DB-II-m-B-17166 | Casă | Str. Alexandrescu Grigore, poet 11 | 1840 |
| 22 | 460 | DB-II-m-B-17167 | Casa Aldescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 16 | 1870 |
| 23 | 461 | DB-II-m-B-17168 | Casa Ioan Măinescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 21 | 1838 |
| 24 | 462 | DB-II-m-A-17169 (RAN: 65351.23) | Casa Angela Georgescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 24 | sec. XVIII |
| 25 | 463 | DB-II-m-B-17170 | Casa Cristian Moldoveanu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 24A | 1831 |
| 26 | 464 | DB-II-m-B-17171 | Casa Fântâna | Str. Alexandrescu Grigore, poet 29 | sf. sec. XIX |
| 27 | 465 | DB-II-m-A-17172 (RAN: 65351.08) | Biserica „Sf. Nicolae”- Andronești | Str. Alexandrescu Grigore, poet 30 | 1527; ref. și pridvor 1655 |
| 28 | 466 | DB-II-m-B-17173 | Casa Atanasiu Pitiș | Str. Alexandrescu Grigore, poet 31 | sf. sec. XIX |
| 29 | 467 | DB-II-m-B-17174 | Casa Augustin Ionescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 33-35 | sf. sec. XIX |
| 30 | 468 | DB-II-m-B-17175 | Sinagogă | Str. Alexandrescu Grigore, poet 37 | sf. sec. XIX |
| 31 | 469 | DB-II-m-B-17176 | Casa Ion Gavrilescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 46 | 1887 |
| 32 | 470 | DB-II-m-B-17177 | Casa Iosif Costei | Str. Alexandrescu Grigore, poet 47 | 1890 |
| 33 | 471 | DB-II-m-B-17178 | Casa Gheorghe Diaconu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 55 | 1898 |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 34 | 472 | DB-II-m-B-17179 | Casa Nicolae Pitiș | Str. Alexandrescu Grigore, poet 69 | 1895 |
| 35 | 473 | DB-II-m-B-17180 (RAN: 65351.22) | Casa Longin Diaconescu | Str. Andreescu Ion, căpitan 2-4 | 1798 |
| 36 | 474 | DB-II-m-B-17181 | Casa Petre Cuza | Str. Andreescu Ion, căpitan 8 | 1840 |
| 37 | 475 | DB-II-a-B-17182 | Arsenalul Armatei | Str. Arsenalului 14 | 1864-1872 |
| 38 | 476 | DB-II-m-B-17182.01 | Corpul 1 al halei | Str. Arsenalului 14 | 1864-1872 |
| 39 | 477 | DB-II-m-B-17182.02 | Corpul 2 al halei | Str. Arsenalului 14 | 1864-1872 |
| 40 | 478 | DB-II-m-B-17182.03 | Corpul 3 al halei | Str. Arsenalului 14 | 1864-1872 |
| 41 | 479 | DB-II-m-B-17163 | Cazinoul Ofițerilor | Str. Bălcescu Nicolae, cartier Teiș | a doua jum. sec. XIX |
| 42 | 480 | DB-II-m-B-17183 | Fabrica de sticlă | Str. Bălcescu Nicolae 8 | înc. sec. XX |
| 43 | 481 | DB-II-m-B-17184 | Casa Constantin Niculescu | Str. Bălțărețu Dumitru, colonel 8 | sf. sec. XIX |
| 44 | 482 | DB-II-m-B-17185 | Fosta Uzină Electrică | Piața Bărăției 2 | 1910 |
| 45 | 483 | DB-II-m-A-17186 (RAN: 65351.34) | Casa parohială a bisericii catolice | Str. Bărăției 21 | cca. 1752 |
| 46 | 484 | DB-II-m-B-17187 (RAN: 65351.26) | Biserica catolică „Sf. Francisc din Assisi” | Str. Bărăției 22 | 1937, pe vestigii subterane sec. XV-XVI |
| 47 | 485 | DB-II-m-A-17188 (RAN: 65351.32) | Biserica „Sf. Dumitru” - Buzinca | Str. Bărăției 34 | 1639 |
| 48 | 486 | DB-II-m-B-17191 | Casa Stanișteș | Str. Boerescu Zaharia 20 | 1892 |
| 49 | 487 | DB-II-m-A-17192 (RAN: 65351.31) | Biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena” | Str. Brâncoveanu Constantin 5 | 1650 - 1651 |
| 50 | 488 | DB-II-m-B-17193 | Casa preotului Ion Vătășescu | Str. Brezișeanu Eugen, maior 11 | 1880 |
| 51 | 489 | DB-II-m-B-17194 | Casa Bordea Poenaru | Str. Brezișeanu Eugen, maior 14 | 1885 - 1890 |
| 52 | 490 | DB-II-m-B-17195 | Casa Nicolae Câmpeanu | Str. Brezișeanu Eugen, maior 21 | mijl. sec. XIX |
| 53 | 491 | DB-II-m-B-17196 | Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, „Sf. Spiridon”, „Sf. Patruzeci de Mucenici”, „Sf. Haralambie” - a Lemnului | Str. Brezișeanu Eugen, maior 22 | 1842 |
| 54 | 492 | DB-II-m-B-17197 | Casa Lăcusteanu Dițescu | Str. Brezișeanu Eugen, maior 23 | 1880 |
| 55 | 493 | DB-II-m-B-17198 | Casa Diaconescu | Str. Brezișeanu Eugen, maior 25 | sf. sec. XIX |
| 56 | 494 | DB-II-m-B-17199 (RAN: 65351.12) | Casa Maria Serescu | Str. Brezișeanu Eugen, maior 44 | înc. sec. XIX |
| 57 | 495 | DB-II-m-B-17200 | Biserica „Sf. Nifon” - Sârbi | Calea București 19 | 1852 - 1854 |
| 58 | 496 | DB-II-m-A-17201 (RAN: 65351.11) | Biserica „Sf. Ștefan”-a Stolnicului | Str. Cantacuzino Constantin Stolnicul 5 | 1705 |
| 60 | 497 | DB-II-m-B-17203 | Casa Isaia Lerescu | Calea Câmpulung 2 | 1845, pe pivnițede sec. XVIII |
| 61 | 498 | DB-II-m-B-17204 | Casă | Calea Câmpulung 4 | sec. XVIII |
| 62 | 499 | DB-II-m-B-17206 | Casa, azi Cooperativa de credit Mihai Viteazul | Calea Câmpulung 7 | sf. sec. XIX |
| 63 | 500 | DB-II-m-B-17207 | Casa Bendic, azi Clubul Copiilor | Calea Câmpulung 9 | 1930 |
| 64 | 501 | DB-II-m-B-17208 | Casa Ion Benone Petrescu | Calea Câmpulung 14 | 1897 |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| **65** | **502** | DB-II-m-B-17209 | Casa Alexandru Erlik | Calea Câmpulung 21 | 1893 |
| **66** | **503** | DB-II-m-B-17210 | Casa Mihai Gheorghe | Calea Câmpulung 44 | sf. sec. XIX |
| **67** | **504** | DB-II-m-B-17211 | Casa Marinică Nicolae | Calea Câmpulung 49 | 1832 |
| **68** | **505** | DB-II-m-B-17212 | Biserica „Izvorul Tămăduirii" - Oborul Vechi | Calea Câmpulung 69 | 1832 - 1833 |
| **69** | **506** | DB-II-m-A-17213 (RAN: 65351.18) | Biserica „Sf. Atanasie și Chiril" | Str. Cetății 1 | 1768 |
| **70** | **507** | DB-II-m-A-17214 (RAN: 65351.04) | Poarta Dealu - Vânătorilor | Aleea Coconilor, între Curtea Domnească la N și Casa Coconilor la S | 1645, ref. 1821 |
| **71** | **508** | DB-II-m-A-17215 (RAN: 65351.07) | Biserica „Adormirea Maicii Domnului", „Sf. Antonie cel Mare" - Crețulescu | Str. Cretzulescu 2 | sec. XV, ref.1643, 1756, 1777 |
| **72** | **509** | DB-II-m-B-17216 | Casa Alecu Brătescu | Str. Cuza Alexandru Ioan 5 | mijl. sec. XIX |
| **73** | **510** | DB-II-a-B-17217 (RAN: 65351.36) | Casa Ion Tâmpu | Str. Cuza Alexandru Ioan 10 | 1780 |
| **74** | **511** | DB-II-m-B-17218 | Școala „Vasile Cârlova", azi Școala de Arte | Str. Cuza Alexandru Ioan 15 | 1864 |
| **75** | **512** | DB-II-m-B-17219 | Casa Dudău | Str. Cuza Alexandru Ioan 16 | sf. sec. XIX |
| **76** | **513** | DB-II-m-B-17220 | Casa cu parter comercial Greff | Str. Cuza Alexandru Ioan 17 | sf. sec. XIX |
| **77** | **514** | DB-II-m-B-17221 | Casa Nicolae Popescu | Str. Cuza Alexandru Ioan 18 | 1902 |
| **78** | **515** | DB-II-m-B-17222 | Casa Tenea | Str. Cuza Alexandru Ioan 20 | sf. sec. XIX-înc. sec. XX |
| **79** | **516** | DB-II-m-B-17225 | Casa Nicolae Teleasă | Calea Domnească | 1850 |
| **128** | **517** | DB-II-a-A-17262 | Situl urban Calea Domnească | Calea Domnească, până la intersecția cu str. Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor pâna la str. Umbrei, pâna la limita posterioară a loturilor de pe străzile enumerate. | sec. XIV, 1945 |
| **80** | **518** | DB-II-m-B-17223 | Casa | Calea Domnească 35 | sec. XIX |
| **81** | **519** | DB-II-m-B-17227 | Casa Vasile Burdușanu | Calea Domnească 82 | sec. XVIII - XIX |
| **82** | **520** | DB-II-m-B-17224 | Casa Nicolae Iordache | Calea Domnească 83 | mijl. sec. XIX |
| **83** | **521** | DB-II-m-B-17226 | Casa Vasile Manga | Calea Domnească 99 | 1812 |
| **84** | **522** | DB-II-m-B-17228 | Beciul casei Marian Cosma | Calea Domnească 129 | 1886 |
| **85** | **523** | DB-II-m-B-17229 | Casa Nicolae Tudose | Calea Domnească 145-147 | sf. sec. XIX-înc. sec. XX |
| **86** | **524** | DB-II-m-B-17231 | Casa Teodora Brănișteanu | Calea Domnească 161 | 1870 |
| **87** | **525** | DB-II-m-B-17232 | Casa D' Italia | Calea Domnească 165 | înc. sec. XX |
| **88** | **526** | DB-II-m-B-17233 (RAN: 65351) | Casa Vlădescu | Calea Domnească 167-169 | sec. XVIII - XIX |
| **89** | **527** | DB-II-m-B-17234 | Restaurantul „Doi Brazi" | Calea Domnească 170 | sf. sec. XIX-înc. sec. XX |
| **90** | **528** | DB-II-m-B-17235 | Casa | Calea Domnească 176 | sec. XIX |
| **91** | **529** | DB-II-m-B-17236 | Casa Beștelei | Calea Domnească 178 | 1893 |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 92 | 530 | DB-II-a-A-17237 (RAN: 65351.19) | Curtea Domnească | Calea Domnească 181 | sec. XIV - XVII |
| 93 | 531 | DB-II-m-A-17237.01 | Ruine casa domnească Vlad Dracul | Calea Domnească 181 | cca. 1440, pe substrucții 1397 - 1400 |
| 94 | 532 | DB-II-m-A-17237.02 | Ruine biserica paraclis | Calea Domnească 181 | cca. 1415 |
| 95 | 533 | DB-II-m-A-17237.03 | Turnul Chindiei | Calea Domnească 181 | prima jum. a sec. XV, transf. sec. XIX |
| 96 | 534 | DB-II-m-A-17237.04 | Ruine ziduri de incintă cu turnuri | Calea Domnească 181 | sec. XV |
| 97 | 535 | DB-II-m-A-17237.05 | Biserica „Sf. Vineri" - Domnească mică | Calea Domnească 181 | prima jum. a sec. XV |
| 98 | 536 | DB-II-m-A-17237.06 | Ruine palat Petru Cercel | Calea Domnească 181 | 1583 - 1585, transf. sec. XVII |
| 99 | 537 | DB-II-m-A-17237.07 | Biserica Domnească „Adormirea Maicii Domnului" | Calea Domnească 181 | 1583 - 1585 |
| 100 | 538 | DB-II-m-A-17237.08 | Ziduri de incintă cu porți | Calea Domnească 181 | 1583 |
| 101 | 539 | DB-II-m-A-17237.09 | Casa Doamnei Bălașa-Bolnița | Calea Domnească 181 | 1656, pe infrastructură prima jum. a sec. XV |
| 102 | 540 | DB-II-m-A-17237.10[2] | Ruine foișor brâncovenesc | Calea Domnească 181 | 1693 |
| 103 | 541 | DB-II-m-A-17237.11 | Ruine baie | Calea Domnească 181 | sec. XVII |
| 104 | 542 | DB-II-m-A-17237.12 | Turnul porții cu corp de gardă | Calea Domnească 181 | sec. XVII |
| 105 | 543 | DB-II-m-A-17237.13 | Ruinele casei Dionisie Lupu | Calea Domnească 181 | 1803 |
| 106 | 544 | DB-II-m-B-17238 | Prefectura județeană, azi Muzeul de Artă | Calea Domnească 185 | 1895 |
| 107 | 545 | DB-II-m-A-17239 (RAN: 65351.38) | Casa Coconilor, azi Muzeul Poliției Române | Calea Domnească 187 | 1703, transf. mijl. sec. XIX |
| 108 | 546 | DB-II-m-B-17240 | Tribunalul, azi Muzeul de istorie | Calea Domnească 189 | 1910 |
| 109 | 547 | DB-II-m-B-17241 | Casa | Calea Domnească 190 | 1890 |
| 110 | 548 | DB-II-m-B-17242 (RAN: 65351) | Casa Slavu | Calea Domnească 191 | sec. XVIII, ref. sec. XIX |
| 111 | 549 | DB-II-m-B-17243 | Casa Nicolin | Calea Domnească 194 | 1906 |
| 112 | 550 | DB-II-m-B-17245 | Casa Bellu | Calea Domnească 201-203 | 1880 |
| 113 | 551 | DB-II-m-B-17246 | Casa Ciopron | Calea Domnească 202 | 1890 |
| 114 | 552 | DB-II-m-B-17247 (RAN: 65351) | Casa Floarea Sfetcu | Calea Domnească 205-207 | 1730, transf. sec. XIX |
| 115 | 553 | DB-II-m-A-17248 (RAN: 65351) | Casa Fusea - Pârvulescu | Calea Domnească 208 | sec. XVII - XVIII, transf. 1919 |
| 116 | 554 | DB-II-m-A-17249 (RAN: 65351.25) | Casa Nicolae Brătescu | Calea Domnească 210 | sec. XVII - XX, pe beciuri de sec. XV |
| 117 | 555 | DB-II-m-B-17250 | Casa Maria Alexandrescu | Calea Domnească 211 | sf. sec. XIX |
| 118 | 556 | DB-II-m-B-17251 | Casă | Calea Domnească 217 | 1887 |
| 119 | 557 | DB-II-m-B-17252 | Fosta casă parohială | Calea Domnească 218 | 1910 |
| 120 | 558 | DB-II-m-B-17253 | Liceul „Ienăchiță Văcărescu" | Calea Domnească 235 | 1892 |
| 121 | 559 | DB-II-m-B-17254 | Casa Alecu Alexandrescu | Calea Domnească 236 | sec. XVIII |
| 122 | 560 | DB-II-m-B-17255 | Casa Ahil Popescu | Calea Domnească 245 | 1896 |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| **123** | **561** | DB-II-m-B-17256 | Casă | Calea Domnească 247 | sf. sec. XIX |
| **124** | **562** | DB-II-m-A-17257 (RAN: 65351.14) | Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului", „Sf. Trei Ierarhi" - Albă sau a Județului | Calea Domnească 287 | ante 1632, ref. 1777 și 1871 |
| **125** | **563** | DB-II-m-B-17258 (RAN: 65351.13) | Casa Dumitru Bucureșteanu | Calea Domnească 300 | sec. XVIII, sf. sec. XIX, reconstruită 2005 |
| **126** | **564** | DB-II-m-B-17259 | Casa Gheorghe Topliceanu | Calea Domnească 315 | sec. XVIII |
| **127** | **565** | DB-II-m-B-17261 | Casa Claudia Savu | Calea Domnească 370 | 1910 |
| **129** | **566** | DB-II-m-B-17263 | Casa Elena Gheorghiu | Str. Filipescu Nicolae 30 | 1914 |
| **130** | **567** | DB-II-m-B-17265 | Casa Maria Cârnu | Str. Filipescu Nicolae 68 | 1911 |
| **131** | **568** | DB-II-m-A-17266 (RAN: 65351.16) | Biserica „Sf. Nicolae" - Simuleasa | Str. Filipescu Nicolae 75 | 1654, rep. 1800 |
| **132** | **569** | DB-II-m-B-17267 | Casă | Str. Filipescu Nicolae 104 | 1908 |
| **133** | **570** | DB-II-m-B-17268 (RAN: 65351.33) | Casa Marin Moșoiu | Str. Greceanu Radu 22 | sf. sec. XVIII |
| **134** | **571** | DB-II-m-B-17269 (RAN: 65351.37) | Biserica „Sf. Împărați", „Cuvioasa Paraschiva" | Str. Înfrățirii 19, cartier Priseaca | 1800 |
| **135** | **572** | DB-II-m-B-17270 | Parchetul județean | Str. Justiției 1 | sec. XIX |
| **136** | **573** | DB-II-m-B-17244 | Casa Slavu (Vila Elena) | Str. Justiției 2A, fostă Calea Domnească nr. 197 | 1896 |
| **137** | **574** | DB-II-m-B-17271 | Casa Armatei | Str. Justiției 5 | 1906 - 1907 |
| **138** | **575** | DB-II-m-A-17272 (RAN: 65351.43) | Biserica „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul" | Str. Justiției 6 | prima jum. a sec. XV; pridvor sec. XVIII |
| **139** | **576** | DB-II-m-A-17273 | Muzeul Tiparului și Cărții Vechi Românești | Str. Justiției 7 | beciuri, sec. XVII, etaj sf. sec. XIX |
| **140** | **577** | DB-II-m-B-17274 | Cazarma Pompierilor, azi depozit Arhivele Naționale | Str. Justiției 11 | 1907 |
| **141** | **578** | DB-II-m-B-17275 | Casa Ștefan | Str. Justiției 23 | sf. sec. XIX |
| **142** | **579** | DB-II-m-B-17276 | Casa Victor Deftu | Str. Justiției 24 | mijl. sec. XIX |
| **143** | **580** | DB-II-a-A-20220 | Ansamblul bisericii „Sf. Gheorghe" (Stelea Veche II) - ruine | Bd. Libertății f.n. | sf. sec. XIV-înc. sec. XV |
| **144** | **581** | DB-II-m-A-20220.01 | Ruine biserica „Sf. Gheorghe" (Stelea Veche II) | Bd. Libertății f.n. | sf. sec. XIV-înc. sec. XV |
| **145** | **582** | DB-II-m-A-20220.02 | Ruine turn clopotniță | Bd. Libertății f.n. | sf. sec. XIV-înc. sec. XV |
| **146** | **583** | DB-II-m-A-20220.03 | Ruine zid de incintă | Bd. Libertății f.n. | sf. sec. XIV-înc. sec. XV |
| **147** | **584** | DB-II-m-A-17278 | Poșta veche | Str. Marinoiu Dr. 2 | 1906 |
| **148** | **585** | DB-II-m-B-17279 (RAN: 65351.40) | Casa Dr. Vlădoianu | Str. Marinoiu Dr. 6 | sec. XVIII, pe beciuri sec. XVII |
| **149** | **586** | DB-II-m-B-17280 (RAN: 65351.42) | Casa Iordan | Str. Mihai Bravu 5 | sec. XVIII |
| **150** | **587** | DB-II-m-B-17281 | Casa Săvulescu | Str. Mihai Bravu 16 | sec. XIX |
| **151** | **588** | DB-II-m-B-17282 | Casa Basarabescu | Str. Mihai Bravu 24 | sec. XIX |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 152 | 589 | DB-II-a-A-17283 | Mitropolia Veche a Țării Românești | Piața Mihai Viteazul 2 | sec. XVI, demolată 1889, biserica reconstruită 1890-1923 |
| 153 | 590 | DB-II-m-A-17283.01 | Biserica „Înălțarea Domnului” | Piața Mihai Viteazul 2 | 1508-1537, demolată 1889, reconstruită 1890-1923 |
| 154 | 591 | DB-II-m-A-17283.02 | Ruine paraclis | Piața Mihai Viteazul 2 | 1559 - 1568, demolat 1889 |
| 155 | 592 | DB-II-m-A-17283.03 | Ruinele palatului mitropolitan | Piața Mihai Viteazul 2 | sec. XVI |
| 156 | 593 | DB-II-m-A-17283.04 | Ruine chilii | Piața Mihai Viteazul 2 | 1518-1520 |
| 157 | 594 | DB-II-m-A-17283.05 | Ruinele turnului de poartă | Piața Mihai Viteazul 2 | 1508 |
| 158 | 595 | DB-II-m-B-17284 | Casa Lăzărică Petrescu | Str. Mircea cel Bătrân 5 | 1893 |
| 159 | 596 | DB-II-m-B-17286 | Casa | Str. Popa Șapcă 22 | sec. XIX |
| 160 | 597 | DB-II-m-B-17287 | Casă | Str. Popescu Pârvan, locotenent 11 | înc. sec. XX |
| 161 | 598 | DB-II-m-B-17288 | Casa Sonia Ionescu* | Str. Popescu Pârvan, locotenent 21 | sf. sec. XIX |
| 162 | 599 | DB-II-m-B-17289 | Casa Ileana Dănescu | Str. Popescu Pârvan, locotenent 22 | sec. XIX |
| 163 | 600 | | | | |
| 164 | 601 | DB-II-m-B-17291 | Casa Nicolae Oprescu | Str. Popescu Pârvan, locotenent 48 | 1896 |
| 165 | 602 | DB-II-m-B-17292 | Liceul „Carabela” | Str. Popescu Pârvan, locotenent 58 | înc. sec. XX |
| 166 | 603 | DB-II-m-B-17293 | Casa Carabela, azi Școala de muzică | Str. Popescu Pârvan, locotenent 60 | sf. sec. XIX |
| 167 | 604 | DB-II-m-B-17264 | Casa Virgil Tomescu, Virgil Fucșineanu | Str. Radian Nicolae 6, la intersecția cu str. Filipescu Nicolae | al doilea sfert al sec. XIX |
| 168 | 605 | DB-II-m-A-17294 (RAN: 65351.44) | Biserica „Adormirea Maicii Domnului” - a Târgului | Str. Rădulescu Ion Heliade 2 | 1654 |
| 169 | 606 | DB-II-m-B-17295 | Casa Ștefan Radian | Str. Rădulescu Ion Heliade 10 | sf. sec. XIX |
| 170 | 607 | DB-II-m-B-17296 | Casa Ion Păduraru | Str. Rădulescu Ion Heliade 13 | sf. sec. XIX |
| 171 | 608 | DB-II-m-A-17297 (RAN: 65351.30) | Biserica „Sf. Voievozi Mihail și Gavril” | Str. Rădulescu Ion Heliade 14 | sec. XV - XVII, pe vestigii de sec. XIV |
| 172 | 609 | DB-II-m-B-17298 | Casa A. S. V. Lucaciu | Str. Rădulescu Ion Heliade 22 | 1880 |
| 173 | 610 | DB-II-m-B-17299 | Casa Cornelia Anastasescu | Str. Rădulescu Ion Heliade 29 | 1892 |
| 59 | 611 | DB-II-a-B-17202 | Ansamblul urban „Bd. Castanilor” (azi Bd. Carol I) | Bd. Regele Carol I, (fost Bd. Castanilor), cu ambele fronturi de clădiri, inclusiv Gara Târgoviște Sud, până la limita posterioară a loturilor | sec. XIX - XX |
| 174 | 612 | DB-II-m-B-17301 | Gara de Sud | Bd. Regele Carol I 1 | 1883 |
| 175 | 613 | DB-II-m-B-17300 | Casa, azi Rectoratul Universității „Valahia” | Bd. Regele Carol I 2 | înc. sec. XX |
| 176 | 614 | DB-II-m-B-17302 | Casa Balaban | Bd. Regele Carol I 3 | 1925 |
| 177 | 615 | DB-II-m-B-17303 | Casa Mocănescu | Bd. Regele Carol I 5 | 1905 |
| 178 | 616 | DB-II-m-B-17304 | Casa Sachelarie | Bd. Regele Carol I 7 | 1905 |
| 179 | 617 | DB-II-m-B-17305 | Casa Traian Andor | Bd. Regele Carol I 13-13A | 1900 |
| 180 | 618 | DB-II-m-B-17306 | Casă | Bd. Regele Carol I 37 | sf. sec. XIX-înc. sec. XX |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| **181** | **619** | DB-II-m-B-17307 | Fosta Școală de Cavalerie | Bd. Regele Carol I 49 | 1920 |
| **182** | **620** | DB-II-m-A-17308 | Primăria orașului Târgoviște | Str. Revoluției 1 | 1897 |
| **183** | **621** | DB-II-m-B-17309 | Muzeul de Arheologie | Str. Stelea 4 | 1938 |
| **184** | **622** | DB-II-a-A-17310 (RAN: 65351.28) | Mănăstirea Stelea | Str. Stelea 6 | sec. XV - XVI |
| **185** | **623** | DB-II-m-A-17310.01 (RAN: 65351.28.02) | Biserica „Învierea Domnului” | Str. Stelea 6 | 1644 - 1645, pe fundații de sec. XVI |
| **186** | **624** | DB-II-m-A-17310.02 (RAN: 65351.28.04) | Casa egumenească (Casa Nifon) | Str. Stelea 6 | reconstituire 1975 pe ruine sec. XV-XVII |
| **187** | **625** | DB-II-m-A-17310.03 (RAN: 65351.28.05) | Beci prima casa egumenească | Str. Stelea 6 | sec. XV |
| **188** | **626** | DB-II-m-A-17310.04 (RAN: 65351.28.06) | Corp de chilii, latura vest | Str. Stelea 6 | sec. XVII, pe fundații de sec. XV; refaceri sec. XIX |
| **189** | **627** | DB-II-m-A-17310.05 (RAN: 65351.28.08) | Ziduri de incintă cu urme de chilii | Str. Stelea 6 | sec. XVII |
| **190** | **628** | DB-II-m-A-17310.06 (RAN: 65351.28.07) | Turn clopotniță | Str. Stelea 6 | sec. XVI |
| **191** | **629** | DB-II-m-A-17310.07 (RAN: 65351.28.09) | Corp de poartă | Str. Stelea 6 | sec. XVII |
| **192** | **630** | DB-II-m-A-17311 (RAN: 65351.27) | Biserica „Sf. Nicolae” - Geartoglu | Str. Stelea 17 | sec. XIV - XV, refaceri 1638, 1712, 1787, sec. XIX, restaurare 2004 |
| **193** | **631** | DB-II-m-A-17312 (RAN: 65351.29) | Biserica „Sf. Gheorghe” | Str. Suseni 2 | 1512 - 1521 |
| **194** | **632** | DB-II-m-B-17313 | Casa Cornel Ionescu | Str. Vărzaru Radu Armașu 2 | 1810 |
| **195** | **633** | DB-II-m-B-17315 | Casa Paul Rădulescu | Str. Visarion I.C. 2 | 1850 |
| **196** | **634** | DB-II-m-B-17316 | Casa Mihai Stănescu | Str. Visarion I.C. 4 | 1890 |
| **197** | **635** | DB-II-m-B-17317 | Casa Dumitru Dincă | Str. Visarion I.C. 6 | 1900 |
| **198** | **636** | DB-II-m-B-17314 | Fosta Bancă Națională | Str. Visarion I.C. 8 | 1927 |
| **199** | **1151** | DB-III-m-B-17775 | Bustul poetului Grigore Alexandrescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 4 | 1920 |
| **200** | **1152** | DB-III-m-A-17776 | Bustul scriitorului Vasile Cârlova | Str. Cuza Alexandru Ioan 15 | 1932 |
| **201** | **1153** | DB-III-m-A-17777 | Bustul poetului Ienăchiță Văcărescu | Calea Domnească 63, în fața Colegiului Național „Ienăchiță Văcărescu” | 1935 |
| **202** | **1154** | DB-III-m-B-17778 | Bustul scriitoarei Smaranda Gheorghiu | Str. Libertății 2 | 1957 |
| **203** | **1155** | DB-III-m-B-17779 | Bustul voievodului Dan al II-lea | Bd. Regele Carol I 49 | 1967 |
| **204** | **1156** | DB-III-m-B-17780 | Bustul voievodului Mircea cel Bătrân | Bd. Regele Carol I 70 | mijl. sec. XX |
| **205** | **1157** | DB-III-m-B-17781 | Bustul lui Ion Heliade Rădulescu | Piața Revoluției | 1927 |
| **206** | **1165** | DB-IV-m-B-17787 | Casa natală a poetului Grigore Alexandrescu | Str. Alexandrescu Grigore, poet 2 | 1810 |
| **207** | **1166** | DB-IV-m-A-17788 | Casa - atelier a pictorului Gheorghe Petrașcu | Str. Bărăției 24 | 1923 |

| Nr. Crt | Nr. în LMI DB | Cod LMI | Denumire | Adresa | Datare |
|---|---|---|---|---|---|
| 208 | 1167 | DB-IV-m-A-17789 | Monument funerar | str. Brezișeanu Eugen, maior 28, în curtea Bisericii Lemnului | 1882 |
| 209 | 1168 | DB-IV-m-A-17790 | Crucea de piatră de la Biserica Albă | Calea Domnească 109, în curtea Bisericii Albe | 1655 |
| 210 | 1169 | DB-IV-m-A-17791 | Cruce de piatră | Calea Domnească 181, în incinta Curții Domnești, strămutată din satul Valea Mare, com. Valea Mare | 1675 |
| 211 | 1170 | DB-IV-m-A-17792 | Cruce de piatră | Calea Domnească 181, în incinta Curții Domnești, strămutată din satul Valea Voievozilor, com. Răzvad | 1593 - 1601 |
| 212 | 1171 | DB-IV-m-A-17793 | Cruce de piatră (crucea de drum de la Doicești) | Calea Domnească 189, la Muzeul de Istorie, strămutată din fața termocentralei Doicești | sec. XVIII |
| 213 | 1172 | DB-IV-m-B-17794 | Cruce de piatră | Str. Filipescu Nicolae 105 | 1730 - 1764 |
| 214 | 1173 | DB-IV-m-B-17795 | Casa scriitorului Brătescu Voinești | Str. Justiției 3 | |
| 215 | 1174 | DB-IV-m-B-17796 | Crucea ridicată în memoria lui Tudor Vladimirescu | Str. Libertății 1 | 1911 |

| Situatia siturilor arheologice de pe raza U.A.T. Târgoviște | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nr. Crt. | Denumire Sit | Cod R.A.N. | Cod în L.M.I. 2015 Dâmbovița | Pozitța în L.M.I. |
| 1 | Ansamblul medieval de la Târgoviște - Curtea Domnească din Calea Domnească. | 65351.19 | DB-II-a-A-17237 | 530 |
| 2 | Biserica Rosie din Târgoviște | 65351.10 | | |
| 3 | Biserica Grecilor | 65351.06 | | |
| 4 | Manastirea Stelea | 65351.28 | DB-II-a-A-17310 | 622 |
| 5 | Biserica catolica a sasilor | 65351.11 | | |
| 6 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului"," Sf. Antonie cel Mare"- Cretulescu | 65351.07 | DB-II-m-A-17215 | 508 |
| 7 | Curtea și Casa Coconilor | 65351.38 | DB-II-m-A-17239 | 545 |
| 8 | Biserica Sf. Nicolae - Simuleasa | 65351.16 | DB-II-m-A-17266 | 545 |
| 9 | Apeductul medieval de la Târgoviște- Casa de cultură a sindicatelor. Casa de cultură a sindicatelor | 65351.100 | | |
| 10 | Cuptoarele medievale de la Târgoviște- Magazinul Muntenia. intersecția B-dului Mircea cel Bătrân cu B-dul Independenței | 65351.99 | | |
| 11 | Locuirea medievală de la Târgoviște | 65351.98 | | |
| 12 | Cuptorul de ars ceramică de la Tîrgoviște. intersecția str. Mircea cel Bătrân cu str. Nicolae Filipescu | 65351.97 | | |
| 13 | Situl arheologic de la Tîrgoviște- Zona blocurilor A1-A5. între str. Libertății și Cinema Independența | 65351.96 | | |
| 14 | Situl arheologic de la Târgoviște - Muzeul de Istorie și Muzeul Artă. Între str. Justiției și Aleea Coconilor | 65351.92 | | |
| 15 | Locuința medievală de la Târgoviște-Str. Vasile Cârlova 9 | 65351.91 | | |
| 16 | Locuirea medieval târzie de la Târgoviște-Platforma industrială Oțel Inox. Șoseaua Găești | 65351.90 | | |

| Situatia siturilor arheologice de pe raza U.A.T. Târgoviște | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nr. Crt. | Denumire Sit | Cod R.A.N. | Cod în L.M.I. 2015 Dâmbovița | Pozitța în L.M.I. |
| 17 | Locuirea din epoca medievală târzie de la Târgoviște-Platforma industrială COS. Șoseaua Găești | 65351.89 | | |
| 18 | Apeductul medieval de la Târgoviște- Primărie | 65351.88 | | |
| 19 | Poarta Câmpulungului | 65351.87 | DB-I-m-A-16953.02 | 10 |
| 20 | Apeductul medieval de la Târgoviște- Liceul Constantin Carabella | 65351.86 | | |
| 21 | Locuirea medievală de la Târgoviște. intersecția str. Pârvan Popescu cu str. Poet Gr. Alexandrescu | 65351.85 | | |
| 22 | Apeductul medieval de la Târgoviște. intersecția străzii Pârvan Popescu cu Mr. Eugen Brezișeanu | 65351.84 | | |
| 23 | Apeductul medieval de la Târgoviște- Micro III. Școala Generală nr. 3 | 65351.78 | | |
| 24(48) | Așezarea din epoca bronzului de la Târgoviște-Micro IV. între Str. Constantin Brâncoveanu, str. Radu Popescu și str. Radu cel Mare (identic cu Așezarea din epoca bronzului de la Târgoviște. perimetrul cuprins între str. Ctin. Brâncoveanu, str. Radu Popescu și str. Radu cel Mare) | 65351.83 (identic cu 65351.67) | | |
| 25 | Bastionul de la Târgoviște- Micro IV. intersecția str. Ctin. Brâncoveanu cu șanțul și valul cetății | 65351.63 | DB-I-m-A-16953.04 | 12 |
| 26 | Locuirea medievală de la Târgoviște. de la Str. Pârvan Popescu până la Școala Generală nr. 1 | 65351.82 | | |
| 27 | Situl arheologic medieval de la Târgoviște- Piața Doi Brazi. | 65351.50 | | |
| 28 | Situl arheologic de la Târgoviște- Zona blocurilor A3. | 65351.77 | | |
| 29 | Biserica Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul de la Târgoviște | 65351.43 | DB-II-m-A-17272 | 575 |
| 30 | Biserica Catolică Sf. Francisc de la Târgoviște - Biserica Sf. Francisc | 65351.26 | DB-II-m-B-17187 | 484 |
| 31 | Așezarea rurală medievală de la Târgoviște-Grădina Nicolescu | 65351.48 | | |
| 32 | Situl arheologic de la Târgoviște-Suseni- azi Inspectoratul Scolar Judetean | 65351.09 | | |
| 33 | Casa Angela Georgescu din Târgoviște - Colecția de artă "Vasile și Emilia Blendea". Casa se află la 300 m vest de Curtea Domnească. | 65351.23 | DB-II-m-A-17169 | 462 |
| 34 | Așezarea medievală de la Târgoviște- Fostul sediu al Băncii Agricole | 65351.54 | | |
| 35 | Situl arheologic de la Târgoviște- Școala Generală nr.1 | 65351.66 | | |
| 36 | Biserica medievală Sf. Gheorghe de la Târgoviște - Biserica Sf. Gheorghe | 65351.29 | DB-II-m-A-17312 | 631 |
| 37(53) | Biserica Sf. Dumitru de la Târgoviște (identic cu Biserica Sf. Nicolae Buzinca de la Târgoviște) | 65351.32 (identic cu 65351.61) | DB-II-m-A-17188 | 485 |
| 38 | Cimitirul medieval de la Târgoviște | 65351.76 | | 485 |
| 39 | Așezarea medievală de la Târgoviște- Cooperativa Arta Populară | 65351.75 | | |
| 40 | Biserica Sf. Atanasie și Chiril de la Târgoviște | 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 |
| 41 | Situl arheologic de la Târgoviște- Str. Căpitan Andreescu | 65351.74 | | |
| 42 | Cimitirul de ciumați de la Târgovișt | 65351.73 | | |
| 43 | Situl arheologic de la Târgoviște- Liceul Ienăchiță Văcărescu. | 65351.72 | | |

| Situatia siturilor arheologice de pe raza U.A.T. Târgoviște | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nr. Crt. | Denumire Sit | Cod R.A.N. | Cod în L.M.I. 2015 Dâmbovița | Pozitța în L.M.I. |
| 44 | Situl arheologic medieval de la Târgoviște- Consiliul Județean Dâmbovița | 65351.71 | | |
| 45 | Situl arheologic medieval de la Târgoviște. zona blocurilor A1-A5, între str. Libertății și Cinema Independența | 65351.70 | | |
| 46 | Situl arheologic de la Târgoviște. intersecția str. Aleea Mănăstirii Dealu cu Aleea Sinaia | 65351.69 | | |
| 47 | Așezarea medievală de la Târgoviște. intersecția str. Pârvan Popescu cu str. Poet Gr. Alexandrescu | 65351.68 | | |
| 24(48) | Așezarea din epoca bronzului de la Târgoviște- Micro IV. între Str. Constantin Brâncoveanu, str. Radu Popescu și str. Radu cel Mare (identic cu Așezarea din epoca bronzului de la Târgoviște. perimetrul cuprins între str. Ctin. Brâncoveanu, str. Radu Popescu și str. Radu cel Mare) | 65351.83 (identic cu 65351.67) | | |
| 49 | Situl arheologic de la Târgoviște- Primăria municipiului Târgoviște. | 65351.51 | | |
| 50 | Biserica Sf. Mina de la Târgoviște. Parcul Chindia, Teatrul de Vară | 65351.65 | | |
| 51 | Așezarea medievală târzie de la Târgoviște- Romlux | 65351.64 | | |
| 52 | Așezarea medievală de la Târgoviște- Halta Teiș. | 65351.62 | | |
| 37(53) | Biserica Sf. Dumitru de la Târgoviște (identic cu Biserica Sf. Nicolae Buzinca de la Târgoviște) | 65351.32 (identic cu 65351.61) | DB-II-m-A-17188 | 485 |
| 75(54) | Silistea satului Rusi din Târgoviște (identic cu Așezarea rurală medievală de la Târgoviște- Tribunalul Județean) | 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | 1 |
| 55 | Poarta Brailei și Buzaului | 65351.59 | DB-I-s-A-16953.03 | 8 |
| 56 | Biserica Albă de la Târgoviște | 65351.58 | | |
| 57 | Situl arheologic de la Târgoviște- Sediul CONEL | 65351.57 | | |
| 58 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgoviște - Mitropolie | 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | 589 |
| 59 | Locuirea medievală de la Târgoviște- Terasa Hotel Valahia. | 65351.56 | | |
| 60 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe de la Târgoviște- Stelea Veche. Parcul Stelea | 65351.55 | | |
| 61 | Situl arheologic de la Târgoviște- Cazarma pompierilor | 65351.53 | | |
| 62 | Ansamblul Bisericii Sf. Nicolae- Geartoglu de la Târgoviște | 65351.27 | DB-II-m-A-17311 | 630 |
| 63 | Situl arheologic de la Târgoviște - Sediul Băncii Române de Dezvoltare. Situl se află în intravilanul orașului Târgoviște. | 65351.05 | | |
| 64 | Biserica Târgului de la Târgoviște. | 65351.52 | DB-II-m-A-17294 | 605 |
| 65 | Biserica Sf. Voievozi Mihail și Gavril de la Târgoviște | 65351.30 | DB-II-m-A-17297 | 608 |
| 66 | Poarta Dealu Vânătorilor de la Târgoviște - Parcul Chindia. Situl arheologic se află la intrarea în parcul Chindia. | 65351.04 | DB-I-m-A-16953.01 | 9 |
| 67 | Biserica Sf. Nicolae - Andronești de la Târgoviște | 65351.08 | DB-II-m-A-17172 | 466 |
| 68 | Biserica Sf. Împărați Constantin și Elena de la Târgoviște -Biserica Sf. Împărați | 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 |
| 69 | Situl arheologic de la Târgoviște - Cartier Suseni | 65351.47 | | |
| 70 | Situl arheologic de la Târgoviște- Grădinița Suseni | 65351.46 | | |
| 71 | Casa parohială a bisericii catolice de la Târgoviște | 65351.34 | DB-II-m-A-17186 | 483 |

| Situatia siturilor arheologice de pe raza U.A.T. Târgoviște | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nr. Crt. | Denumire Sit | Cod R.A.N. | Cod în L.M.I. 2015 Dâmbovița | Pozitța în L.M.I. |
| 72 | Fortificatiile medievale ale orasului Târgoviște | 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 |
| 73 | Casa Târmpu Ion de la Târgoviște | 65351.36 | DB-II-m-A-17217 | 510 |
| 74 | Situl arheologic de la Târgoviște "Platforma industriala Nord" | 65351.03 | DB-I-s-B-16952 | 5 |
| 75(54) | Silistea satului Rusi din Târgoviște (identic cu Așezarea rurală medievală de la Târgoviște-Tribunalul Județean) | 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | 1 |
| 76 | Vatra orasului Târgoviște | 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 |
| 77 | Situl arheologic de la Priseaca - Pădurea Obreja. | 65360.01 | DB-I-s-B-17115 | 351 |
| 78 | Situl arheologic de la Târgoviște, punct "Ferma IAS" | 65351.02 | DB-I-s-B-16951 | 2 |
| 79 | Cuptorul de ars ceramică de la Târgoviște - Centrul Vechi-Arhive | 65351.94 | | |
| 80 | Șanțul și valul de apărare de la Târgoviște - Doi brazi | 65351.81 | | |
| 81 | Descoperirile de suprafață de la Târgoviște- Lunca Ialomiței | 65351.101 | | |
| 82 | Descoperirea izolată de la Târgoviște- Lunca Ialomiței | 65351.102 | | |
| 83 | Tezaurul monetar de la Târgoviște- Suseni | 65351.103 | | |
| 84 | Tezaurul monetar de la Târgoviște- cartier Suseni | 65351.105 | | |
| 85 | Tezaurul monetar de la Târgoviște | 65351.106 | | |
| 86 | Tezaurul monetar de la Târgoviște- Biserica Albă | 65351.107 | | |
| 87 | Tezaurul monetar de la Târgoviște- Biserica Geartoglu | 65351.108 | | |
| 88 | Așezarea rurală medievală de la Târgoviște - Grădina Polizu | 65351.109 | | |
| 89 | Locuire medievală timpurie de la Târgoviște- Suseni | 65351.79 | | |
| 90 | Locuința medievală de la Târgoviște. intersecția str. Bărăției cu str. Constantin Brâncoveanu | 65351.80 | | |
| 91 | Locuirea medievală de la Târgoviște | 65351.95 | | |
| 92 | Așezarea de la Târgoviște - Școala Generală nr.4 | 65351.104 | | |

**(2) Pe baza concluziilor și recomandărilor Studiului de Fundamentare „Studiu istoric general Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița" cf. Legii 350/2001 cu modificările ulterioare și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003, în PUG este delimitată și instituită Zona Construita Protejată și Zona de Protecție a monumentelor istorice.**

**(3) Pentru toate zonele construite protejate și zonele de protecție a monumentelor istorice incluse în ZCP, reglementările specific se vor stabili prin PUZ de Zonă Construită Protejată.**

Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP este Unitatea Teritorială de Referință. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CATU Târgoviște și a DJC Dâmbovița și se va stabili prin Aviz de Oportunitate.

**(4) Se interzice elaborarea oricărei documentații de urbanism de tip PUZ într-o ZCP anterior aprobării PUZCP, pentru a evita reglementarea fragmentară a teritoriului protejat.**

**(5) Reglementările specifice ale ZCP prevalează asupra reglementărilor generale ale zonelor funcționale în care se suprapun, raportul dintre ele nefiind unul de simplă corelare; în caz de neconcordanță, prevederea ZCP este cea aplicabilă.**

**(6) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru Zone construite protejate, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului Regulament Local de Urbanism, cu avizul CNMI sau DJC Dâmbovița (în funcție de caz) și avizul Consiliul Județean Dâmbovița.**

**(7) Până la aprobare PUZCP**, autorizarea lucrărilor de construire se va face conform prezentului regulament și cu **avizul** necesar specific astfel:

- Pentru zonele construite protejate de interes național **(ZCP 1, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 5)** se impune un regim strict: orice intervenție este supusă **avizului CNMI**; cercetarea arheologică preventivă este obligatorie la orice lucrare de sol; modificările de fațadă necesită proiect avizat de specialist atestat MC; cromatica este reglementată prin paleta studiului (culori deschise cu LRV peste 80 %); regimul de înălțime maxim al construcțiilor noi nu depășește media înălțimilor clădirilor valoroase din vecinătatea imediată, cu o toleranță de 1,5 m pentru variațiile de cotă a terenului.
- Pentru zonele construite protejate de interes local **(ZCP 2.3, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 4, 6)** se aplică un regim modulat: intervențiile asupra monumentelor sunt supuse **avizului DJC Dâmbovița**; intervențiile noi pe parcelele neconstruite sunt admise cu respectarea tipologiei dominante; modificările de fațadă necesită aviz de urbanism cu consultarea biroului tehnic municipal; cromatica și materialele se aleg din paleta studiului, cu posibilitatea de adaptări justificate.
- Pentru zonele cu grad redus de protecție **(ZCP 7, 8)** regimul este preponderent unul de control urbanistic: nu se admit construcții noi care depășesc regimul P+1 (ZCP 8) sau care perpetuează disonanțele de scară (ZCP 7); fațadele orientate spre zonele istorice învecinate adoptă cromatică neutră și materiale mate; la prima ocazie de reabilitare a fondului socialist existent se aplică soluții de atenuare a impactului volumetric (cromatică recesivă, eliminarea elementelor agresive de pe ultimele niveluri, plantarea de arbori pe aliniamente).

**(8) Intervențiile autorizabile direct în baza RLU, comune tuturor zonelor construite protejate:**

- Lucrările de întreținere, reparare, consolidare și restaurare a monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală deosebită, cu avizele de specialitate în cazul imobilelor clasate sau situate în zone de protecție.
- Reabilitarea, inclusiv cea termică, executată cu respectarea prescripțiilor de fațadă, tâmplărie, învelitoare și cromatică stabilite prin regulament.
- Construcțiile noi, extinderile și intervențiile asupra fondului existent care se încadrează în indicatorii urbanistici maximi — procent de ocupare, coeficient de utilizare și regim de înălțime — și în regulile morfologice stabilite prin RLU, fără a fi necesară o derogare.
- Conversiile funcționale compatibile cu caracterul zonei, care nu schimbă funcțiunea dominantă și nu impun modificarea rețelei stradale sau a statutului juridic al terenului.
- Lucrările la spațiul public, împrejmuirile și amenajările de curte cu materiale conforme, lucrările edilitare curente — însoțite de cercetare sau supraveghere arheologică în zonele cu potențial — și desființarea construcțiilor parazitare lipsite de valoare patrimonială.

**(9) Intervenții condiționate de aprobarea prealabilă a unui PUZCP:**

- Schimbarea funcțiunii sau a modului de utilizare a terenurilor, dincolo de conversiile compatibile admise prin RLU (Legea nr. 350/2001, art. 47 alin. 3 lit. c și art. 32).
- Reorganizarea sau modificarea rețelei stradale, inclusiv a profilului transversal al străzilor — lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri (Legea nr. 350/2001, art. 47 alin. 3 lit. a).
- Modificarea statutului juridic și a circulației terenurilor, precum și reparcelările, respectiv divizarea unui teren în mai mult de trei parcele (Legea nr. 350/2001, art. 47 alin. 3 lit. e și obligativitatea PUZ pentru parcelări).

- Orice derogare de la prevederile aprobate ale PUG privind procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime, regimul de construire sau retragerile (Legea nr. 350/2001, art. 32).
- Operațiunile de restructurare sau regenerare urbană a unei subzone și dezvoltarea majoră a infrastructurii edilitare (Legea nr. 350/2001, art. 47).
- Construcții noi pe terneuri libere sau terenuri eliberate în urma demolărilor

**(10) Regimul stiturilor arheologice** cumulează două obligații procedurale distincte. Prima este avizul patrimonial al CNMI sau DJC pentru intervențiile asupra terenurilor și construcțiilor din interiorul sitului, conform legii 422/2001 , identic cu regimul oricărui monument clasat-pentru siturile de grupa A (Vatra orașului și Fortificațiile) avizul aparține CNMI prin Ministerul Culturii, iar pentru cele de grupă B avizul aparține Direcției Județene de Cultură. A doua este obligativitatea descărcării de sarcină arheologică prealabilă oricărei intervenții constructive sau de săpătură în subsolul protejat, conform OG 43/2000, prin cercerare arheologică preventivă în sit sau supraveghere arheologică în zona de protecție, în funcție de tipul intervenției și de localizare.

**(11) Se propune reguli detaliate de aplicare pentru fiecare categorie de sit (conform studiului arheologic elaborat de arh.Florin Petrică în 2022), astfel:**

- Pentru situl Vatra orașului Târgoviște și pentru situl Fortificațiilor medievale se propune cercetare arheologică preventivă în sit și supraveghere arheologică în zona de protecție, cu posibilitatea analizării soluției de supraveghere în sit în cazurile cu justificare temeinică (rețele de utilități publice existente, condiții de cercetare nefavorabile).
- Pentru siturile fără cercetări sistematice anterioare se propune cercetare arheologică preventivă în eventualitatea edificării de proiecte investiționale în sit și supraveghere arheologică în zona de protecție.
- Pentru proiectele de restaurare a imobilelor clasate ca monumente istorice se subliniază obligativitatea cercetării atât înainte de demararea lucrărilor cât și a supravegherii arheologice în timpul acestora.
- Pentru lucrările de introducere sau reparare a rețelelor de utilități subterane pe Calea Domnească și pe alte străzi istorice se accentuează supravegherea arheologică obligatorie, având în vedere numeroasele descoperiri de interes făcute cu prilejul unor astfel de lucrări anterioare.
- Pentru cele 11 zone de interes arheologic încă necercetate sau incomplet cercetate se propune atât sistematizarea prin cartare și descriere a informațiilor acumulate până în prezent, cât și continuarea cercetării în mod sistematic, cu rezultate publicate

**(12) Reglementări generale pentru zonele construite protejate sau zonele de protecție stabilite:**

**a)** Pentru toate clădirile înscrise în Lista Monumentelor Istorice :

– nu este admisă parazitarea acestor clădiri cu anexe inadecvate (cele existente se vor demola), copertine, carcase, conducte sau cutii tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități pe fațade.

– mansardarea acestor clădiri se va permite în cazul în care amenajarea podului poate fi efectuată fără intervenții semnificative asupra structurii șarpantei istorice, fără modificarea volumetriei acoperișului și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante, nu contravine plasticii arhitecturale; în cazul îndeplinirii condițiilor de mansardare se vor utiliza ferestre în planul acoperișului așezate în axul golurilor fațadei sau în cazuri specifice benzi vitrate. Se va recurge la luminarea mansardei dinspre stradă doar în cazul în care nu există altă alternativă. Nu se permite demontarea sau modificarea șarpantelor mai vechi de 1870.

**b)** În toate zonele construite protejate demolarea, construirea, amenajarea se va face numai în baza unor documentații avizate în Comisiile de specialitate ale Ministerului Culturii (zonală sau națională, după caz) și Consiliul Județean Dâmbovița.

**c)** Toate intervențiile care afectează solul vor fi însoțite de descărcarea arheologică.

**d)** Toate monumentele istorice vor fi incluse într-un program multi-anual de protejare/ restaurare și consolidare / conservare, derulat de autoritatea locală, în conformitate cu atribuțiile ce îi revin prin Legea 422/ 2001.

**e)** Pentru monumentele istorice private, se va institui un parteneriat public – privat, care să dea posibilitatea municipalității să sprijine, prin diverse metode, proprietarii privați de monumente istorice să-și întrețină/ repare/ pună în valoarea clădirile monument istoric.

**f)** În zonele de protecție stabilite prin studiul istoric, prioritatea la nivelul amenajărilor urbane este în favoarea punerii în valoare a monumentelor incluse.

**g)** Sunt admise lucrările legate de restaurarea, consolidarea și conservarea clădirilor și amenajărilor clasate monumente istorice, cu condiția efectuării acestora după documentații elaborate de specialiști atestați MC și cu avizul DJC Dâmbovița.

**h)** În toate zonele construite protejate se interzic :

– imitarea stilurilor arhitecturale străine orașului sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

– imitarea materialelor naturale;

– utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC (pentru uși, ferestre, etc.) cu excepția anumitor spații comerciale sau industriale existente;

– utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.a., etc.);

– acoperirea caselor cu țigle de tablă, indiferent de culoare, azbociment, țiglă bituminoasă;

– nu se vor utiliza (vizibile) în exterior materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

**i)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate.

**j)** Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

**k)** În toate zonele de protecție toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice edilitare existente și vor avea posibilitatea racordării la rețelele ce se vor proiecta. Rețelele electrice se vor realiza îngropat, pe toată suprafața zonelor protejate și a zonelor de protecție. Toate lucrările de infrastructură edilitară vor fi asistate de arheologi.

**l)** Orice clădire nouă sau extindere în ansamblurile urbane protejate și zonele de protecție, vor fi concepute astfel încât să contribuie la punerea în valoare a sectorului din care fac parte, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei.

**m)** Toate clădirile construite după 1950, indiferent de funcțiune, aflate în zone construite protejate sau zone de protecție a monumentelor istorice se vor supune avizării numai pentru intervenții legate de fațade sau volumetrie (extinderi orizontale sau verticale). În aceste clădiri lucrările de intervenții la interiorul clădirii nu se supun avizării Direcției Județene pentru Cultură, respectiv, Ministerului Culturii.

**n)** Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau, după caz, se restaurează:

– clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice;

– clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale.

**o)** Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se asigură pe baza unor proiecte de specialitate.

**p)** Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții, respectând dispozițiile regulamentului de urbanism în toate U.T.R.-urile. Înlocuirea acestor clădiri se va face prin construcții care nu modifică suprafața ocupată la sol existentă, sub rezerva conformării cu regulile de continuitate și coerență, generale aplicabile în zonă.

**q)** Demolările de imobile în această zone vor fi permise numai cu avizul Comisiei teritoriale a monumentelor istorice, având la bază un releveu, un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului și o cercetare arheologică a lotului.

**r)** La clădirile cu funcțiunea de locuire individuală se admit modificări sau extinderi având ca obiect realizarea unor norme de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări, ascensoare), pe o suprafață construită la sol de maximum 15 mp și sub rezerva avizării de către D.J.C. Dâmbovița.

**(13) Pentru siturile arheologice reperate și în zona lor de protecție autorizarea construcțiilor se va emite cu următoarele condiții :**

**a)** Orice lucrări de construcții, reparații, intervenții și amenajări edilitare sau intervenții pentru utilități ce afectează terenul siturilor / descoperirilor sau zonele lor de protecție necesită aviz din partea Ministerului Culturii.

**b)** Extinderea clădirilor sau construirea în zona de protecție a siturilor se va face respectând normele legale în vigoare: Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și OG 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic național și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art. 2, lit. e.

**(14) Reglementări specifice pentru situl Vatra Orașului Târgoviște, Cod LMI DB-I-S-A-16954**

- **a)** Pentru toate proiectele de restaurări monumente (atât case civile, și în special biserici) vor fi avizate/aprobate de Comisiile Ministerului Culturii doar dacă sunt incluse în prealabil în cadrul proiectului general studii și cercetări arheologice preventive.
- **b)** La lucrările de restaurare a unor biserici medievale și intervențiile intruzive asupra solului în incinta bisericii, ase vor face conform metodologiei specifice de abordare a cercetării interiorului unei biserici.
- **c)** Orice lucrări de echipare edilitară (apă, canalizare, gaze, electricitate) vor fi precedate de cercetări preventive
- **d)** Pe terenurile care nu sunt descărcate de sarcină arheologică, lucrările edilitare se vor face obligatoriu cu asistență arheologică

**(15) Premergător solicitărilor de autorizare a unor lucrări de construire, efectuarea de cercetări arhelogice preventive este obligatoriu pentru următoarele amplasamente semnalate ca zone arheologice aflate sub risc:**

1. *Centrul civic actual (parțial).*
2. *Centrul vechi.*
3. *Zona Muzeul de Artă – Stadionul Municipal.*
4. *Străzile Justiției și Cpt. Ion Andreescu.*
5. *Strada Calea Domnească.*
6. *Fosta zonă industrială U.P.E.T.*
7. *Piața Bărăției.*
8. *Zone unde au existat biserici medievale cu cimitir (dispărute, identificate doar arheologic, deloc sau puțin cercetate).*
9. *Șanțul și Valul Cetății*
10. *Porțile Cetății Târgoviștei.*
11. *Mitropolia Țării Românești.*

## I. Regim de protecție a lazului Morilor – regim local de protecție

**(1)** Pentru lazul Morilor se propune clasare în regim de urgență și, independent de procedura de clasare aflată în competența autorităților centrale, instituirea prin prezenta clauză a unui regim local de protecție aplicabil întregului parcurs, până la stabilirea zonei de protecție a monumentului, în momentul clasării acestuia.

**(2)** Arie de aplicare: Obiectul protecției îl constituie traseul lazului Morilor în integralitatea sa, de la priza de captare din râul Ialomița până la punctul de deversare în același râu, împreună cu o fâșie de protecție pe ambele maluri. Această fâșie nu se stabilește prin distanțe fixe, ci se delimitează pe limite topografice și cadastrale identificabile în teren, astfel încât perimetrul de protecție să corespundă realității parcelare și să poată fi opozabil. Protecția se aplică traseului ca unitate indivizibilă: niciun tronson nu poate fi tratat separat, întrucât valoarea ansamblului decurge din continuitatea sa neîntreruptă între cele două legături cu Ialomița.

**(3)** Intervenții interzise:

- împrejmuirea, astuparea , betonarea sau orice altă formă de ocupare a albiei și a malurilor care întrerupe continuitatea traseului ori împiedică circulația apei
- edificarea de construcții permanente sau provizorii peste albie ori în fâșia de protecție, cu excepția lucrărilor hidrotehnice și a pasarelelor necesare funcționării și întreținerii;
- modificarea profilului albiei, a pantei sau a cotelor care ar afecta capacitatea de captare din Ialomița și de deversare înapoi în râu
- depozitarea de material, deșeuri sau pământ în albie și pe maluri, precum și plantațiile ori amenajările care opturează traseul sau accesul de-a lungul acestuia

**(4)** Intervenții admise și obligatorii

– restabilirea legăturii hidraulice cu râul Ialomița, prin repunerea în funcțiune a prizei de captare și a gurii de deversare, măsură prioritară de care depinde menținerea în viață a monumentului;
– delimitarea cadastrală a traseului și înscrierea lui în domeniul public, prin care se elimină premisa juridică a uzucapiunii și se asigură opozabilitatea regimului de protecție;
– lucrările de decolmatare, de consolidare a malurilor și de întreținere periodică, realizate cu soluții și materiale compatibile cu caracterul istoric al canalului;
– punerea în valoare a traseului ca element de continuitate în spațiul public, cu menținerea accesibilității și a lizibilității parcursului pe toată lungimea sa.

**(5)** **Până la finalizarea procedurii de clasare, prezenta clauză instituie un regim de protecție cu caracter de servitute, aplicabil întregului traseu și opozabil oricărei intervenții în aria delimitată. Orice lucrare propusă în interiorul acestui perimetru se realizează numai pe baza avizului autorității competente pentru protejarea patrimoniului cultural și cu menținerea funcției hidraulice a canalului.**

**(6)** Se intituie un regim de interdicție definitivă de construire pe o fâșie de protecție cu lățimea de 15 metri, măsurată de la axul șanțului, așa cum reiese din ridicarea topografică.

**(7)** Pe fâșia de protecție, emiterea autorizațiilor de construire este restricționată pentru orice tip de investiție, cu excepția explicită a lucrărilor de desființare a structurilor existente, a intervențiilor de punere în siguranță și consolidare a malurilor, precum și a proiectelor de design urban sau amenajare peisagistică specifice infrastructurii verzi-albastre.

**(8)** Pe fâșia de protecție intituită fondul construit existent poate fi menținut temporar, în eventualitatea dezafectării sau a dispariției acestuia, caracterul de non-aedificandi al terenului devine absolut, interzicându-se orice proces de reconstrucție sau reocupare a solului, în vederea prezervării integrității ecosistemului și a culoarului vizual.

**(9)** În zona șanțului și în spațiul public adiacent nu se permit îngrădiri permanente sau blocări ale cursului de apă.

**(10)** Amenajările necesare de conservare (regularizare a malurilor, plantări compatibile) se fac numai cu acord de specialitate. Orice construcție nouă (podete, terasa) este limitată ca volum pentru a nu suprasolicita structura şi pentru a păstra contextul peisager – de exemplu se admite doar structuri uşoare de lemn, cu goluri mari şi înălțime redusă.

**(11)** Pentru lucrările de terasament sau fundații aici necesită, conform legii, supraveghere arheologică (sunt posibile vestigii ale șanțului şi ale fortificației).

**(12)** În zona de protecție a lazului Morii se permit numai intervenții care nu afectează percepția peisageră și citirea istorică a traseului șanțului/iazului; se interzic construcțiile și amenajările care obturează perspectivele, cresc dominanța volumetrică, impermeabilizează masiv malurile ori presupun excavații/subsoluri, iar orice intervenție este condiționată de studiu de integrare și de avizul autorității pentru cultură.

### J. Regim de protecție tranzitoriu/ Proceduri de clasare și declasare

**(1)** Până la finalizarea procedurii de clasare, cele 49 obiective (menționate în Studiul istoric) sunt protejate exclusiv prin reglementări urbanistice integrate în RLU și prin regimul ZCP în care se află majoritatea. Ele vor avea un regim tranzitoriu de protecție, care impune autorităților locale obligația de a notifica Direcția Județeană pentru Cultură despre orice cerere de autorizație de constuire, urmărind astfel ca eventualele intervenții să fie compatibile cu valoarea identificată și să nu compromită posibilitatea clasării ulterioare.

**(2) Pentru obiectivele propuse spre clasare prezentul studiu și documentația de urbanism nu instituie zone de protecție în sensul Legii nr. 422/2001. Un asemenea regim este rezervat exclusiv bunurilor deja clasate, iar instituirea lui se poate produce numai odată cu finalizarea procedurii de clasare, prin Ordin al ministrului culturii. Regim suplimentar de protecție pentru aceste imobile până la momentul clasării, a fost asigurat prin includerea lor în Zonele Construite Protejate.**

**(3) Propunerile de clasare formulate prin studiul de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, (72 imobile) vor urma procedura standard prevăzută de Legea nr. 422/2001 și de Normele metodologice (Ordinul MC nr.2.260/2008):depunerea dosarului de clasare la Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, întocmirea fișei analitice de evaluare, avizul Comisiei Zonale de Monumente Istorice și, după caz, al Comisiei Naționale, hotărârea ministrului culturii și înscrierea în Lista Monumentelor Istorice prin ordin al ministerului.**

**(4) Procedurile de declasare urmează aceeași procedură generală, cu un grad sporit de rigoare a documentării, întrucât declasarea unui monument trebuie justificată prin dispariția fizică efectivă (demolare confirmată) sau prin pierderea ireversibilă a valorilor pentru care a fost clasat.**

**(5) În privința propunerilor de declasare – integrală sau parțială – regimul juridic de protecție de monument istoric nu încetează odată cu aprobarea Planului Urbanistic General, ci numai la finalizarea procedurii de declasare prevăzute de lege, prin Ordin al ministerului culturii. Până la emiterea acestui ordin, imobilele vizate rămân supuse integral regimului de monument istoric, inclusiv obligației de avizare a oricărei intervenții. În mod simetric, propunerile de clasare formulate în Studiu istoric, produc efecte juridice de protecție deplină tot numai la finalizarea procedurii, prin Ordin al ministrului culturii.**

### K. Expunerea la riscuri naturale

**(1)** Zonele expuse la riscuri naturale sunt evidențiate în Planșele „Situația existentă – Disfuncționalități” și Planșele – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”; Terenurile

expuse la riscuri naturale sunt prezentate în detaliu în studiul de fundamentare «Studiu Geologic – Riscuri Naturale Municipiul Târgoviște» , care face parte integranta din PUG:

**a)** zone cu risc de inundabilitate conform directivă de inundații 2007/60/CE

**b)** zone cu risc de instabilitate – zone cu pantă mare, eroziuni de mal și zone cu umpluturi

**(2)** Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu risc de inundabilitate este admisă cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

**(3)** Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele cu eroziuni de mal este interzisă, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora.

**(4)** În zonele cu pantă mare, se interzice :

**a)** tăierea copacilor, cu excepția celor care ocupă amplasamentul propriu-zis al lucrărilor de consolidare, construcțiilor și a căilor de acces;

**b)** executarea de șanțuri în versant sau la baza acestuia.

**c)** lucrări agricole, cu excepția culturilor pomicole

**(5)** Autorizarea executării lucrărilor de construire în zonele cu pantă mare sau zonele cu umpluturi, este condiționată de:

- **a)** Elaborarea documentației geotehnice de persoane calificate, cu respectarea normativului NP 074-2007, care va include și studii de stabilitate generală. Concluziile expertizei pot determina limitarea numărului de nivele supra / subterane, distanța între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, modificarea POT și CUT, zone recomandate a fi plantate / tipuri de plantații, etc. în situația modificărilor de temă față de documentația tehnică sau urbanistică în baza căreia s-a efectuat expertiza geotehnică, expertiza geotehnică se va actualiza.
- **b)** Monitorizarea geotehnică obligatorie în perioada premergătoare execuției lucrărilor (perioada întocmirii documentațiilor, a obținerii avizelor și autorizațiilor etc), în timpul execuției și pe perioada de existentă a clădirilor, aceste date urmând a fi gestionate de personal calificat și anexate Cărții construcției. De asemenea datele măsurătorilor efectuate vor fi furnizate Primăriei în format analog și digital (vectorizat) și stocate într-o bază de date privind evoluția fenomenelor de instabilitate la nivelul municipiului. La cererea persoanei care întocmește Expertiza geotehnică, Primăria va furniza datele existente pe arealul solicitat. Monitorizarea versanților se va realiza prin măsurători topografice și inclinometrice. Programul de urmărire și poziționarea forajelor echipate inclinometric va fi asumată de persoana care a întocmit studiile geotehnice și expertiza geotehnică.

## L. Expunerea la riscuri tehnologice

**(1)** În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului

**(2)** Pe teritoriul municipiului Târgoviște este prezent amplasamentul de tip SEVESO situat pe str. Șoseaua Găești nr.16 (latitudine 44 grd, 54 min , 23 sec/longitudine 25 grd, 26 min, 42 sec) . Substanțe chimice manipulate- acid fluorhidric.

**(3)** Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe Planul de „Reglementări Urbanistice.” aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

**(4)** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

**(5)** Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice", se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

**(6)** Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

**(7)** Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice" se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

**(8)** Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planșa „Reglementări Urbanistice." se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

**(9)** **Pentru conducta suport metalic fibra optică administrată de CONPET SA**, se instituie o zona de siguranță de 5,0 m pe de o parte și de alta a conductei și următoarele condiționări:

- **a)** în zona de siguranță se instituie interdicție de construire
- **b)** aprobarea introducerii în intravilan, eliberarea unei Autorizații de Construire, aprobarea/avizarea de documentații PUZ, PUD, lucrări de modernizări de drumuri, înființări de livezi/păduri, etc. amplasate în imediata vecinătate a a conductei / zonei de siguranță, se va va face în mod obligatoriu doar în baza avizului favorabil a CONPET SA.
- **c)** în Certificatele de Urbanism emise pentru operațiuni de vânzare/cumpărare, se va menționa existența conductei administrată de CONPET SA și intererdicția de construire instituită în zona de siguranță, pentru toate terenurile situate în vecinătatea conductei sau a zonei sale de siguranță.

# Capitolul 3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

**Condiții generale de construibilitate a parcelelor**

**(1)** Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;
- Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

**(2)** În afara condițiilor generale minimale sus-menționate există condiții urbanistice valabile la nivelul întregului municipiu și condiții urbanistice specifice (aplicabile unui anume areal, unei anume zone funcționale, unui anume UTR). Condițiile urbanistice general-valabile sunt menționate mai jos. Condițiile urbanistice specifice sunt detaliate în prescripțiile la nivelul zonelor funcționale sau UTR-urilor.

**Condiții specifice urbanistice privind parcelarea**

**(1)** Se înțelege prin parcelă, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;

**(2)** Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 3 sau mai multe parți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate (conf. Legea 350/2001);

**(3)** Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

**(4)** În cazul parcelărilor pentru diviziunea în mai mult de 3 parcele este obligatorie elaborarea Planului Urbanistic Zonal; (conform alin. 3 litera e) al art.47 din Legea 350/2001 completată și modificată)

**(5)** Se admite dezmembrarea unei parcele construite, cu condiția respectării pe parcela rămasă aferentă construcției existente a indicatorilor POT și CUT maxim admiși specifici zonei funcționale sau unității teritoriale de referință.

**Condiții specifice urbanistice privind reparcelarea**

**(1)** Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor.

**(2)** Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și / sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

**(3)** Reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUG și ale regulamentului aferent.

**(4)** Operațiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operațiunilor de urbanizare și se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

**Alte considerații referitoare la parcelare**

**(1)** Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare decât cel permis potrivit prezentului regulament modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

**(2)** Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la art. 18. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

**(3)** Nu se admite parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc).

**(4)** Parcelarea/reparcelarea se admite numai dacă parcelele obținute îndeplinesc condițiile cumulative privind forma și dimensiunile parcelelor, asigurarea acceselor obligatorii și asigurarea condițiilor de apărare a interesului public. Apărarea interesului public și facilități oferite proprietarilor;

**(5)** Prin reparcelare se poate admite ca unele dintre parcele sa nu îndeplinească condițiile de construibilitate numai dacă proprietarii acestora consimt la acest lucru sau dacă destinația parcelei prin documentația de urbanism aprobată este una care nu intră sub incidenta *Capitolul 7.***Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**.

**Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcțiunilor**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și utilizările funcționale admise detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

**(2)** Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

**(3)** Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

**(4)** Autorizarea lucrarilor de construire in zona de protectie a zonelor functionale cu DESTINATIE SPECIALA se va face doar cu avizul administratorului zonei cu destinatie spciala ( MapN, MAI, SRI, STS, etc)

Pe teritoriul administrativ al municipiului Târgovişte, Ministerul Apărării Naționale are în administrare următoarele imobile:

- Cazarma 331 Târgovişte, formată din 6 incinte: incinta 1, identificată prin CF 82751, cu suprafața măsurată de 54,5727 ha; incinta 2, identificată prin CF 82825, cu suprafața măsurată de 1,2385 ha; incinta 3, identificată prin CF 82826, cu suprafața măsurată de 0,3590 ha; incinta 4, identificată prin CF 82816, cu suprafața măsurată de 45,4727 ha; incinta 5, identificată prin CF 82446, cu suprafața măsurată de 6,5311 ha și incinta 6, identificată prin CF 82028, cu suprafața măsurată de 120,1133 ha;
- Cazarma 655 Târgovişte, formată din 2 incinte: incinta 1, identificată prin CF 81468, cu suprafața măsurată de 1,4857 ha; incinta 2, identificată prin CF 71774, cu suprafața măsurată de 4,6834 ha;
- cazarma 804 Târgovişte, identificată prin CF 72827, cu suprafața măsurată de 1,2587 ha;
- Cazarma 874 Târgovişte, identificată prin CF 72826, cu suprafața măsurată de 18,6111 ha;

- Cazarma 1121 Târgovişte, identificată prin CF 72844, cu suprafața măsurată de 17,2050 ha;
- Cazarma 2380 Târgovişte, identificată prin CF 75559, cu suprafața măsurată de 9,9058 ha;
- Cazarma 2730 Targoviste, formată din 3 incinte: incinta 1, identificată prin CF 83105, cu suprafața măsurată de 0,1033 ha; incinta 2, identificată prin CF 83106, cu suprafața măsurată de 0,0344 ha şi incinta 3, identificată prin CF 83107, cu suprafața măsurată de 0,0050 ha;
- Cazarma 2790 Târgovişte, formată din 2 incinte: incinta 1, identificată prin CF 84496, cu suprafața măsurată de 11,1205 ha şi incinta 2, identificată prin CF 84497, cu suprafața măsurată de 8,4899 ha;
- cazarma 2845 Târgovişte, identificată prin CF 75981, cu suprafața măsurată de 4,7153 ha;
- Cazarma 2955 Târgovişte, identificată prin CF 81843, cu suprafața măsurată de 2,8189 ha;
- Cazarma 3370 Târgovişte (locuințe), identificată prin următoarele cărți funciare: CF 74541 (S-606 mp), CF 74761 (S-386 mp), CF 75160 (S-303 mp), CF 75162 (S-991 mp), CF 75220 (S-211 mp), CF 75221 (S-1576 mp) şi CF 82251 (S-303 mp);
- cazarma 3392 Târgovişte (locuinte), identificată prin următoarele cărți funciare: CF 70640 (S-473 mp) şi CF 70937 (S-473 mp).

**(5)** Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secțiunii „Piese scrise" a cap. A „Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire – DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 (actualizată) e necesar:

**a)** pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate – și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, stabilite prin expertize tehnice

**b)** pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul utilizărilor funcționale admise cu sau fără condiționări reglementate pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, precum și pentru fiecare unitate teritorială de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism. Prin RLU aferent fiecărei UTR se asigură compatibilitatea funcțiunilor admise, iar condiționările au drept scop tocmai eliminarea situațiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activități diferite – în ceea ce privește accesul, intimitatea spațiului rezidențial, factori poluanți de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibrații, aglomerare de persoane și marfuri etc).

**c)** în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate și numai dacă funcțiunea propusă nu face parte din cadrul utilizărilor funcționale admise cu sau fără condiționări reglementate pentru fiecare zonă și subzonă funcțională, precum și pentru fiecare unitate teritorială de referință cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism.

**d)** atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidențiate activități pentru care acest acord este necesar

**(6)** Orice derogare de la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

### Reguli cu privire la înălțimea construcțiilor

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

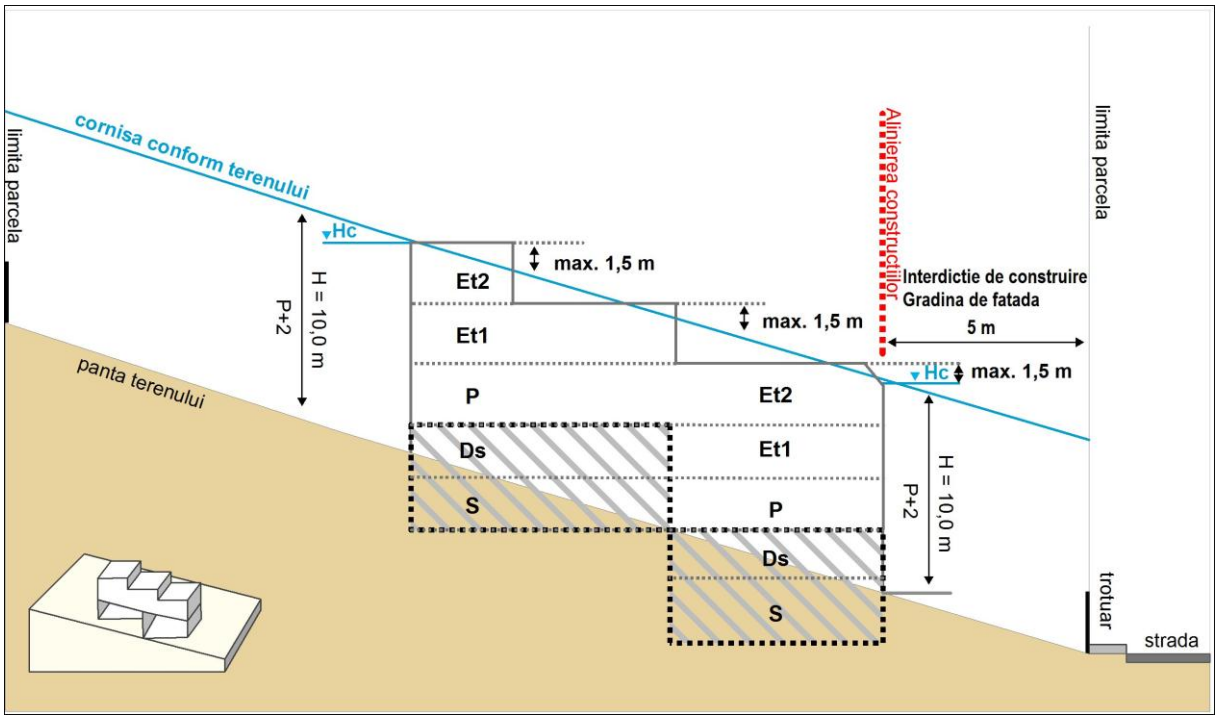
**(2)** În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Realizarea de subsoluri/demisoluri nu se înscriu explicit în prezentul regulament. Astfel, de exemplu, dacă regimul de înălțime permis este P+2 cu Hmax cornișă=10,0m, implicit se permit variante precum S+P+2 sau P+2+M sau D+P+2 daca se respectă înaltimea maxima permisa la streasină/cornișă.

**(3)** Definiția pentru subsol, demisol, mansardă sunt cuprinse în anexa 2 – Glosar la prezentul regulament.

**(4)** În cadrul tuturor zonelor reglementate prin prezentul PUG înălțimea construcțiilor se raporteaza la panta naturală a terenului.

**(5)** Niciun punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de ½ nivel.

**(6)** Excepții de la alineatul anterior se pot admite numai în cazuri speciale (de regulă terenuri cu panta peste 30%) la care înscrierea în teren se va studia în cadrul unui PUD ce va include studiu de volumetrie.



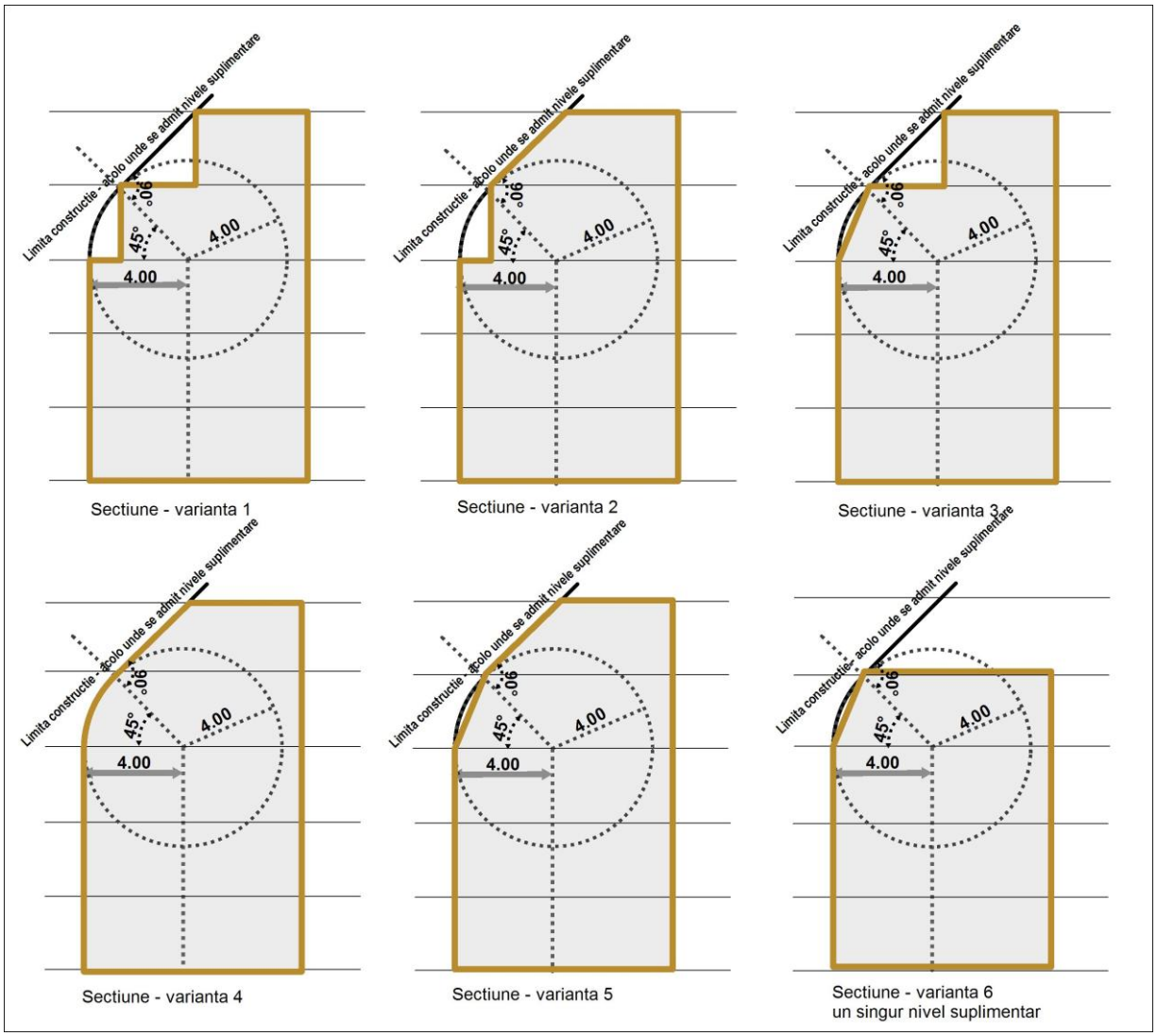

**(7)** În niciun caz nu se va admite depășirea înălțimii maxime reglementate la nivelul UTR/zone funcționale pe fațada orientată spre stradă.

**(8)** Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

**(9)** Ca regula generală înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre fronturi.

**(10)** În cazul fronturilor retrase de la aliniament înălțimea maximă admisă se majorează corespunzator.

**(11)** În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade potrivit tabelului de mai sus și exemplificarilor de mai jos:




**(12)** În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

**(13)** Se admit accente înalte de peste 45 metri în baza unui PUZ care sa reglementeze toate conditiile insertiei și doar în zonele și subzonele funcționale conform prezentului regulament.

**Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban.

**(2)** Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**(3)** Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

**(4)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii(clădirilor) principale situate pe parcelă.

**(5)** Sunt interzise mansardele false.

**(6)** Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

**Reguli cu privire la volumetria construcțiilor**

**(1)** Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință/zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

**(2)** Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

**(3) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:**

**a)** Valorile maxime ale indicatorilor P.O.T. și C.U.T. sunt stabilite prin prescripțiile specifice ale fiecărui U.T.R. și se calculează potrivit prevederilor legale în vigoare.

**b)** Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) 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. (Legea 350/2001)

| FORMULA CALCUL P.O.T. |
|---|
| **POT = SC / S teren x 100** |
| SC – este suprafață bază de calcul pentru POT conform lit.b) |
| S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi. |

**c) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. 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; (Legea 350/2001)

| FORMULA CALCUL C.U.T. |
|---|
| **CUT = mp ADC / mp S teren** |
| ADC – este suprafață desfasurată construita bază de calcul pentru CUT conf. lit.a) |
| S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi |

| FORMULA CALCUL C.U.T. în cazul MANSARDĂRILOR |
|---|
| **CUT = (ADC + AC x 0,6) / S teren** |
| ADC – este suprafață desfasurată construita bază de calcul pentru CUT conf. lit.a) |
| AC – este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota nivelului etajului peste care se face mansarda, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 m², nișele cu aria mai mare de 0,4 m² și terasele neacoperite. |
| S teren – este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii (dimensiune,destinație,categorie de folosință, numele deținătorului) pe care se poate construi |

**d) În situația când din punct de vedere cadastral parcela este împărțită în mai multe categorii de folosință, este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum păduri din intravilan.**

**e) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001)
- Pentru parcelele propietate privată a persoanelor fizice sau juridice, care prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, sunt afectate de lucrări de utilitate publică, dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri de la primărie, Coeficientul de Utilizare a Terenului se va calcula la suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul publlic și vor beneficia de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de două ori suprafața de teren transferată spre domeniul public.

**(4) Prin excepție este permisă autorizarea extinderilor construcțiilor existente pe verticală, chiar dacă este depășită valoarea maximă a CUT cu cel mult 20%, însă doar dacă procentul existent de ocupare a terenului nu este mărit ca urmare a extinderii, iar regimul de înălțime realizat prin extindere respectă cerințele impuse prin prezentul Regulament. Derogarea nu se aplica în zona istorica protejata. Prin construcție existentă în sensul prezentului articol se înțeleg acele construcții care există fizic la data adoptării prezentului act și sunt evidențiate ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrise în cărțile funciare.**

**(5)** Pentru încurajarea reabilitarii și modernizării fondului construit existent, se permite păstrarea coeficientului de utilizare existent daca acesta este mai mare decât cel maxim admis prin regulament.

**Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori**

**(1)** Este interzisa utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior

**(2)** Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creaza o imagine inadecvata locului.

**(3)** Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

**(4)** Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisa pentru finisajele exterioare de suprafața, mobilierul urban sau sistemele publicitare, cu excepția situațiilor în care utilizarea acestor culori a fost stabilită prin studiu de imagine urbană avizat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

**(5)** Pentru zonele de activități industriale sau zone comerciale compacte amplasate în general la marginea localității este tolerată utilizarea culorilor intense pentru finisajele exterioare de suprafață la construcții izolate cu condiția utilizării unor materiale moderne, de buna calitate.

**(6)** Pentru zonele de locuit și pentru alte zone funcționale utilizarea culorilor intense (nu stridente) la finisajele vizibile din spațiul public poate fi tolerată numai pentru accente de culoare, pe baza unui studiu de de imagine urbană avizat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism**.**

***Exemple de culori stridente nerecomandate:***



**(7)** Pentru învelitorile în pantă (șarpantă):

a) În zonele construite protejate se vor utiliza materialele tradiționale (țigla ceramica, tabla plana zincata sau vopsita în culori mate, tabla de cupru etc) cu exceptia cazurilor în care prin avizul Ministerului Culturii se prevede altfel.

b) Pentru zonele rezidentiale din afara zonei protejate utilizarea materialelor traditionale (tigla ceramica, tabla plana zincata sau vopsita în culori mate, sita/sindrila) are caracter de recomandare. Se admite, și utilizarea inlocuitorilor materialelor traditionale (tigla metalica, tigla de beton, sindrila bituminoasa, tabla plana vopsita etc) cu finisaj mat în gama de culori a materialelor traditionale.

c) In zona centrala, zonele rezidentiale zonele de servicii IS și zona verde precum și în incintele adiacente acestor zone este interzisa utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare sau a azbocimentului.

**Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților**

**(1)** Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizatii pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusa.

**(2)** Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

**(3)** Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și largirii de drumuri vor fi dezmembrate și inscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. în cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare infiintarii/largirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în conditiile legii, anterior echiparii edilitare și modernizarii străzilor.

**(4)** Drumurile (străzile) prevazute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

**Reguli cu privire la terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării altor scopuri publice**

**(1)** În cazul terenurilor supuse urbanizării și restructurării, 5% din suprafața totală a zonei reglementate va fi prevazuta pentru scopuri publice, altele decât străzile.

**(2)** Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locala, functie de necesitatile acesteia. Acestea pot fi :

**a)** echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)

**b)** echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.

**c)** facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

**Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică**

**(1)** Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea alin. (2) de la prezentul articol și proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

- **a)** P.O.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;
- **b)** C.U.T. raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de C.U.T., prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public potrivit (2), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rhmax și înălțimea maximă admisă Hmax în vederea compensării C.U.T. suplimentat.

**(2)** Pentru a beneficia de prevederile alin.(1), la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** să dezmembreze suprafața de teren care este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

**(3)** Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin.(2), indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T. se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public. Pentru suprafața de teren afectată se instituie obligativitatea dezmembrării acesteia și să înscrierea în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, urmând ca aceasta să treacă în domeniul public doar după exproprierea conform legislației în vigoare.

**Măsuri pentru încurajarea realizării de noi spații verzi publice**

**(1)** În toate zonele funcționale parcelele beneficiaza de un spor de C.U.T., raportat la intreaga suprafața a terenului inainte de dezmembrare, pentru amenajarea unui spațiu verde (pe teren natural) cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007, după cum urmează:

**a)** un spor de C.U.T. de 0.25 pentru amenajare suprafață de minim 500 mp,

**b)** un spor de C.U.T. de 0.5 pentru amenajare suprafața minimă de 1000 mp

**c)** un spor de C.U.T. de 0.75 pentru amenajare suprafața minimă de 1500 mp,

**d)** un spor de C.U.T. de 1.0 pentru amenjare suprafața minimă de 2000 mp

**(2)** Prevederile alin.(1) sunt aplicabile prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

**a)** Suprafața delimitată conform alin.1. urmează să se dezmembreze și să se înscrie în cartea funciară a parcelei pentru a trece în domeniu public, servitutea administrativă a destinației de spațiu verde, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale), înainte de obținerea autorizației de construire.

**b)** Suprafața destinata amenajarii de spații verzi cu acces public nelimitat să fie compactă, accesibilă și suplimentară față de suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural reglementată pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

**(3)** Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în proprietatea publica al terenului dezmembrat se va realiza dupa recepția la terminarea lucrărilor.

**(4)** Valoarea totală a C.U.T.rezultat, după aplicarea sporului prevăzut la alin.(1)., calculată la suprafața inițială de teren va respecta prevederile la Art. 25

**(5)** Pentru proprietarii terenurilor care îndeplinesc prevederile alin (1) și (2), P.O.T. și C.U.T. (inclusiv suplimentul acordat) se vor raporta la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), iar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării C.U.T. suplimentat.

**Măsuri privind încurajarea realizării unor dotări de utilitate publică**

**(1)** În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1, dacă cel puțin jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru construirea unor spații care să aibă destinația exclusivă pentru dotari de utilitate publică - de tip creșă, gradiniță, after school, școală, clinică medicală, cabinete medicale etc., care vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public.

**(2)** Aplicarea prevederilor alin. (1) este condiționată de includerea în proiectul pentru emiterea autorizației de construire, în funcție de dotarea de utilitate publică, fie la nivelul parterului și/sau a etajului 1 al clădirii ca parte integrantă din aceasta, fie a unei clădiri independente, precum și teren aferent, după caz, conform normelor specifice aplicabile în materie pentru fiecare din funcțiunile precizate. În cazul în care suprafața aferentă dotării de utilitate publică va reprezenta mai puțin de 0,50 C.U.T., atunci și utilizarea sporului se va micșora direct proporțional. Pentru punerea în aplicare se vor respecta cumulativ: înscrierea în Cartea Funciară a suprafeței din proiect care va fi transferată în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire, iar după recepția la terminarea lucrărilor propunerea pentru emiterea certificatului de atestare va include ca unitate distinctă suprafața respectivă grevată de servitutatea adminstrativă. După intabulare se va demara procedura de transfer în domeniu public cu titlu gratuit.

**(3)** În vederea aplicării prevederilor alin. (1) regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării C.U.T. suplimentat

**(4)** Valoarea maximă a C.U.T., în urma aplicării sporului, va respecta prevederile de la Art. 25.

**Măsuri pentru încurajarea dezvoltării intensive**

**(1)** Parcelele de colț, cele care sunt capăt de perspectivă a unei intersecții în T, beneficiază de suplimentarea coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) cu 0,50 față de cel reglementat pentru U.T.R.-ul respectiv precum și o majorare a regimului de înălțime și înălțimii maxime admise corespondentă suplimentului de C.U.T., cu următoarele condiționări cumulative:

**a)** Parterul construcțiilor edificate pe parcela este integral destinat cel putin uneia din urmatoarele funcțiuni: comerciale, servicii, cultură, învățământ, sport, agrement, medicală, care să permită accesul publicului conform unui orar de funcționare.

**b)** P.O.T. propus este mai mic cu 5% decât maximul admis, iar cei 5 % se amenajează ca spațiu verde suplimentar minimului admis pe sol natural reglementat pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

**c)** Se respectă condițiile de racordare a aliniamentelor înscrise la Art. 36.

**d)** Să nu fie amplasat în U.T.R. L1 sau L2, cu excepția cazului intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi (propusă sau existentă) este de categoria a II-a (14 metri). Pentru îndeplinirea excepției regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă nu va depăsi un etaj suplimentar cu înalțimea de 3,50 m finită.

**(2)** Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrarea în celelalte prevederi ale regulamentului.

**(3)** Pentru complexele rezidențiale cu funcțiuni complementare care urmează a fi dezvoltate pe terenuri mai mari de 1ha, se va acorda un spor de CUT de 0.5 precum și o majorare a regimului de înălțime cu un nivel suplimentar și înălțimii maxime admise corespondentă suplimentului de C.U.T**.**

**Măsuri pentru dezvoltarea rețelei de parcaje de uz public**

**(1)** În vederea reducerii deficitului de parcaje publice se pot acorda facilități investitorilor care edifică suplimentar pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu, potrivit normelor stabilite.

**(2)** Investitorii care edifică pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu, potrivit normelor stabilite privind asigurarea locurilor minime de paracre, beneficiază pentru parcela pe care se realizează parcajul de uz public, de un C.U.T. majorat, față de valoarea maximă admisă în U.T.R., corespunzător unei suprafețe construite desfășurate egale cu dublul suprafeței ocupate de locurile de parcare de uz public create inclusiv cu circulațiile aferente, cu majorarea corespunzătoare a P.O.T., Rhmax și Hmax, cu următoarele limite:

**a)** P.O.T. majorat nu va depăși cu mai mult de 20% P.O.T.-ul reglementat la nivelul U.T.R.-ului și nu va fi mai mare de 80% (în vederea respectării procentului de spații verzi pe teren natural)

**b)** Regimul de înălțime se va majora cu maxim două nivele, respectiv înălțimea maximă Hmax se va majora cu maxim 6,00 m.

**(3)** Pentru a beneficia de prevederile alin.(1) investitorii (solicitanții autorizației de construire) vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** organizarea incintei și detalierea modului specific de construire în condițiile indicatorilor majorați și cu soluționarea accesului auto public și pietonal se detaliază prin P.U.D., dacă nu a fost reglementat prin P.U.Z.; la depunerea spre aprobare a P.U.D.-ului beneficiarul va anexa o declarație-angajament în formă autentică, privind realizarea parcajului de uz public, păstrarea destinației acestuia pe toată durata de existență a construcției și exploatarea în condițiile stabilite prin regulamentul aprobat de către autoritatea locală;

**b)** parcajele de uz public se autorizează concomitent cu investiția de bază sau anterior acesteia;

**c)** investiția de bază se recepționează numai dacă au fost realizate integral lucrările autorizate pentru parcarea de uz public;

**d)** beneficiarul va înscrie în Cartea Funciară interdicția de schimbare a destinației locurilor de parcare de uz public pe toată durata de viață a investiției de bază;

**e)** locurile de parcare de uz public vor fi exploatate de Administrația Domeniului Public al Municipiului Târgoviște în baza unui contract/parteneriat/protocol sau prin delegarea dreptului de administrare sau alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, pe toată durata de viață a investiției de bază sau se pot transfera în proprietate publica **.**

**(4)** Autoritatea publică va lua măsurile necesare implementării unui sistem de parcare inteligentă care să includă atât parcajele publice cât și parcajele proprietate privată de uz public.

**(5)** Pentru terenurile din domeniu public aferente zonelor cu deficit privind locurile de parcare se admite suplimentarea POT până la maxim 10% și CUT până la maxim 0,2 exclusiv pentru realizarea unor lucrări de utilitate publica pentru parcaje (subterane, supraetajate sau la sol) și pentru căile de acces aferente.

**Măsuri pentru încurajarea construirii pe terenuri dificile**

**(1)** Categoriile de terenuri dificile care fac obiectul prezentului articol, indiferent de categoria UTR în care sunt amplasate, sunt:

**a)** terenuri cu pante accentuate (peste 10%);

**b)** terenuri cu condiții dificile de fundare, care fac oneroasă realizarea de subsoluri.

**(2)** Pentru parcelele care se încadrează la alin.(1), se admite realizarea de parcări (locuri de parcare cu spații de circulație aferente) la nivelurile supraterane ale clădirilor (ca parti din construcții sau construcții destinate integral parcajelor), aplicându-se o majorare a indicelui C.U.T. egală cu jumătate din suprafața construita desfasurata/suprafața ocupata aferenta acestor parcari, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime Rhmax și înălțimea maximă admisă Hmax în vederea compensării C.U.T. suplimentat, cu următoarele precizări:

**a)** în U.T.R.-urile în care Rhmax si/sau Hmax sunt plafonate, creșterea regimului de înălțime va fi de maxim două nivele iar înălțimea maximă va crește cu maxim 6.0 m pentru locuințe, 8.0m pentru alte funcțiuni.

**(3)** Prevederile alin.(2) sunt aplicabile cu următoarele condiții:

**a)** Beneficiarul să facă dovada că terenul este încadrat în teren cu cu condiții dificile de fundare (inclusiv pânză freatică la nivel ridicat) sau terenul este conformat în pantă astfel încât nivelul de parcare nu se poate realiza decât ca nivel suprateran, inclusiv demisol; dovada este reprezentată de studiul geotehnic și/sau hidrogeologic și/sau studiu topografic inclusiv secțiuni, însoțite de estimări comparative de costuri pentru varianta subterană și cea supraterană, din care să rezulte o diferență semnificativă de costuri.

**b)** Construcțiile/nivelurile destinate parcărilor vor urmări aceeași arhitectură cu a clădirii principale/volumului principal, vor avea minim două laturi deschise și acoperite cu structuri tip riflaje; este interzisă tratarea nivelului/ nivelurilor orientate spre spațiul public cu ziduri oarbe sau cu o arhitectură inadecvată prezenței stradale

**c)** Locurile de parcare construite fac parte integrantă din proiect, iar asupra lor se va institui sarcina ireversibilă și transmisibilă privind interdictia de desfiintare sau de schimbare a funcțiunii pe toată perioada de viață a clădirii. d. În cazul în care construcția aferentă parcărilor la nivelurile supraterane conține părți care exced clădirea principală sau este dispusă în trepte, creând posibilitatea de a se realiza terase circulabile aferente, se recomandă realizarea unor spații verzi peste placă sau/și a unor sisteme alternative pentru sporirea performanțelor energetice

**Măsuri privind încurajarea dezvoltării infrastructurii rutiere și echipamentelor tehnico-edilitare de utilitate publică**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor în situațiile preavăzute la Art. 47 Asigurarea echipării edilitare se va putea realiza, funcție de caz ( în raport de amplasament, anvergura dezvoltării etc.) pe tronsoane/etape.

**(2)** Tronsoanele/etapele aferente lucrărilor de utilitate publică care vor face obiectul execuției, funcție de complexitatea investiției, vor fi stabilite în baza unui grafic, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, încheiat prealabil emiterii autorizației de construire.

**(3)** În cazul prevăzut la alin.(2), recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile autorizate va fi condiționată de finalizarea/recepția lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și/sau a infrastructurii rutiere pentru tronsonul/etapa corespunzătoare.

**(4)** Investitorii interesați care îndeplinesc condițiile de la alin.(2) și (3) și își asumă în prealabil obligația efectuării integrale a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și a infrastructurii rutiere și a obligației de suportare integrală a costurilor aferente proiectării și executării lucrărilor, pot beneficia suplimentar de un spor de C.U.T. de 0,50 (aferent etapei de dezvoltare solicitate în corelare cu terenul care face obiectul investiției sau a unei părți din investiție), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării C.U.T.suplimentat.

**(5)** Lucrările prevăzute la alin. (2) și terenul aferent, indiferent de modul de finanțare, vor fi transferate în proprietatea publică după recepționare, în cazul în care terenul nu a fost inițial proprietate publică, lucrările desfășurându-se pe proprietate publică.

**(6)** Nu fac obiectul prezentului articol lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică, precum și dezvoltarea rețelelor de incintă, care se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

# Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice**

**(1)** Limita Administrativ Teritorială a municpiului Târgoviște este traversată de următoarele Drumuri Naționale:

- DN71, DN72, DN72A

**(2)** Limitele de intersecție a Drumurilor Naționale cu limitele teritoriului administratv, a intravilanului existent și intravilanului propus sunt următoarele:

| DN 71 | | |
|---|---|---|
| Nr. Crt. | Obiectiv | Km |
| 1 | Intrare in UAT Targoviste, intravilan existent si propus (stanga/dreapta) si tabla de intrare in localitate | 44+130 |
| 2 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ - teritoriale si in intravilanul existent si propus (stanga/dreapta) | 44+130 - 47+850 |
| 3 | Iesire din UAT Municipiului Targoviste, intravilanul existent si propus (stanga/drepta) | 47+850 |
| 4 | Intrare in UAT Targoviste, intravilan existent si propus (stanga) | 48+900 |
| 5 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ -teritoriale si in intravilanul existent si propus (stanga) | 48+900 - 50+835 |
| 6 | Intrare in UAT Targoviste, intravilan existent si propus dreapta) | 49+085 |
| 7 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ-teritoriale si in intravilanul propus si existent (dreapta) | 49+085 - 50+835 |
| 8 | Iesire din UAT Targoviste, intravilan existent si propus (stanga/dreapta) | 51+041 |
| 9 | Placa iesire din localitate | 51+041 |
| DN 72 | | |
| Nr. Crt. | Obiectiv | Km |
| 1 | Intrare in UAT Targoviste, intravilan existent si propus (stanga) | 24+352 |
| 2 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ - teritoriale si in intravilanul existent si propus (stanga) | 24+352 -33+850 |
| 3 | Intrare in UAT Targoviste, intravilan existent si propus (dreapta) | 24+400 |
| 4 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ-teritoriale si in intravilanul propus si existent (dreapta) | 24+400 - 33+600 |
| 5 | Iesire din UAT Targoviste, intravilan existent si propus (dreapta), tabla de iesire din localitate | 33+600 |
| 6 | Iesire din UAT Targoviste, intravilan existent si propus (stanga) | 33+850 |
| DN 72A | | |

| DN 71 | | |
|---|---|---|
| Nr. Crt. | Obiectiv | Km |
| 1 | Origine drum | 0+000 |
| 2 | Traseu in teritoriul unitatii administrativ-teritoriale (stanga/dreapta) | 0+000 - 10+370 |
| 3 | Traseu in intravilanul existent (stanga/dreapta) | 0+000 - 6+070 si 7+000 - 8+575 |
| 4 | Traseu in intravilanul propus (stanga/dreapta) | 0+000 - 8+575 |
| 5 | Iesire din intravilanul existent (stanga/dreapta) | 6+070 |
| 6 | Extindere intravilan in lungul DN | 6+070 - 7+020 |
| 7 | Tabla iesire din localitate (Targoviste) | 6+370 |
| 8 | Intrare in intravilanul existent (stanga/dreapta) si tabla de intrare in localitate (Priseaca) | 7+020 |
| 9 | Tabla de iesire din localitate (Priseaca) | 8+450 |
| 10 | Iesire din intravilanul existent si propus (stanga/dreapta) | 8+575 |
| 11 | Iesire din UAT Targoviste | 10+370 |

**(3)** Se vor realiza două două drumuri colectoare paralele cu DN72A, după cum urmează:

**a)** Drum colector propus pe partea dreaptă între km 6+370 și km 7+020;

**b)** Drum colector propus pe partea stângă între km 6+370 şi km 7+060

**(4)** Sectoarele de drum național aflate în administrarea Consiliului Local al Municpiului Târgoviște sunt următoarele:

| | km început | km sfârşit |
|---|---|---|
| DN 71 | 44+130 | 51+041 |
| DN 72 | 24+352 | 33+600 |
| DN 72A | 0+000 | 6+370 |

**(5)** În interiorul localităților, față de drumurile publice, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:

a) minimum 13 m pentru drumurile naționale
b) minimum 12 m pentru drumurile județene
c) minimun 10 m pentru drumurile comunale

**(6)** În afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de 30,0 m de limita drmurilor naționale sau județene. Prin construcții care generează trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice.

**(7)** În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :

**a)** construcții și instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere și de exploatare;

**b)** parcaje, garaje și statii de alimentare cu carburanti și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare : magazine, restaurante etc.) ;

**c)** conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere,rețele termice, electrice, de telecomunicatii și infrastructuri ori alte instalatii ori construcții de acest gen.

**(8) În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se întelege ampriza, fășiile de siguranță și zonele de protecție.** (conform art.14 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

**(9) Ampriza drumului** este suprafața de teren ocupată de elemente constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (conform art.15 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

**(10) Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și alte asemenea. (conform art.16 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

**(11) Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. (conform art.17 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

**(12)** Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice.

**(13)** În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

**(14)** Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință", conform Anexei nr. 5 la prezentul Regulament.

**(15)** Profilele transversale stabilite prin PUG au caracter director, acestea pot fi modificate prin studii de specialitate în sensul diminuării sau lărgirii unor părți componente din profilul stradal reglementat, dar fără a diminua ampriza propusă sau a elimina părți componente din profilul propus.

**(16)** Drumurile de interes național, județean și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi.

**(17)** Pentru protecția și dezvoltea viitoare a drumurilor publice de interes național, județean sau local, situate în extravilan, zona de protecție va fi în conformitate cu Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

**(18)** Pentru drumurile publice situate în intravilan, zona de protecție va fi situată pe aliniament, dacă prezentul Regulament nu prevede altfel.

**(19)** Zonele de protecție a drumurilor publice rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.

**(20)** În dreptul obiectivelor cu destinație specială, elementele căilor de comunicații se stabilesc conform Ordinului nr. 34/N/M.30/3422/4221 al MLPAT, MapN, MI și SRI și Ordinul nr. 3.376/MC/M3.556/2102/667/C1/4.093/2.012/D-821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP.

**(21)** Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare, conform legii.
**(22)** La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din municipiul Târgoviște, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de aparare, de conservarea și protecția mediului înconjurator, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap, copiilor și ale persoanelor de varsta a treia.
**(23)** Pentru realizarea de străzi noi, prelungiri de străzi, modernizări (lărgiri) de străzi, în documentațiile întocmite se determină suprafețele de teren exacte care își vor modifica regimul juridic (de regula acestea trec din proprietate privată în domeniul public de interes local, județean, național), se identifică proprietarii și se declanșează procedura privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica conform Legii nr. 255 din 14 decembrie 2010.
**(24)** Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi în municipiul Târgoviște se va face cu asigurarea prioritătii pentru circulația care se desfașoară pe strada de categorie superioară.
**(25)** Pentru autorizarea lucrărilor și construcțiilor în zona drumului național, drumului județean, a drumurilor comunale și a drumurilor locale se vor respecta zonele de protecție și siguranță, atât ale drumurilor publice, cât și cele instituite de prezența rețelelor. Se vor respecta profilele transversale stabilite în PUG.
**(26)** Se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară, fără acordul administratorului drumului și al administrației publice locale.

**Reguli de amplasare față de calea ferată**
**(1)** Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
**(2)** Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor în termen de 30 de zile.
**(3)** Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
**(4)** În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Transporturilor:
**a)** construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată
**b)** construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației
**c)** instalații fixe pentru tracțiune electrică
**d)** instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
**(5)** Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor, și anume:

**a)** căi ferate industriale
**b)** lucrări hidrotehnice
**c)** traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
**d)** subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere
**(6)** În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
**a)** amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
**b)** efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane
**c)** depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului
**(7)** Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
**(8)** Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor.
**(9)** În zonele construite constituite la data aprobării documentației PUG și RLU, situate în interiorul zonei de protecție a infrastructurii feroviare, autorizarea executării lucrărilor de construcție se va face pe baza avizului favorabil al al Companiei Naționale de Căi Ferate ”CFR” și în conformitate cu prevederile specifice zonei/ subzonei funcționale în care este încadrat terenul.
**(10)** Se recomandă amplasarea de panouri fonoizolante între zonele constituite la data aprobării documentației PUG și RLU și infrastructura feroviară existentă.
**(11)** Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul ”CFR”, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul ”CFR” și al Ministerului Transporturilor.

**Reguli de ampasare față de aeroporturi**
**(1)** Se vor respecta Reglementările Aeronautice Civile Române cuprinse în RACR – CADT ediția 1/2015 cu modificările și actualizările ulterioare.

**Reguli generale de amplasare față de aliniament**
**(1)** Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
**(2)** Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)
**(3)** În sensul prezentului regulament, **prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri rezultate din propuneri de modernizare a unor străzi, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.**

**(4)** Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament; prin exceptie, la imobilele care necesita acces controlat în incinta se admite amplasarea unei cabine-poarta de mici dimensiuni fie integrata în arhitectura imprejmuirii fie ca o construcție provizorie independenta în incinta, în vecinatatea accesului

**(5)** Acolo unde este prevăzută lărgirea străzilor, dar încă nu s-a făcut exproprierea pentru cauză de utilitate publică pe toată lungimea străzii, amplasarea construcțiilor noi se face retras calculat de la axul străzii existente, în conformitate cu distanța prevăzută până la aliniament conform Anexei 5 la prezentul Regulament. Imprejmuirile vor fi amplasate pe aliniamentul nou.

**(6)** La intersecția dintre străzi, în vederea asigurarii triunghiului de vizibilitate, pana la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevada altfel, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplica regula tesirii aliniamentului; regula se aplica la toate intersectiile la care nu s-a prevazut expres în prezentul PUG necesitatea studierii solutionarii intersectiei insotita de interdictie temporara de construire pana la realizarea studiului. Tesirea aliniamentului la intersectie este regula de realiniere a parcelelor.

**(7)** Pentru parcelele de colț retragerea se va realiza față deambele aliniamente, cu verificarea respectarii regulii tesirii aliniamentului în intersectii.

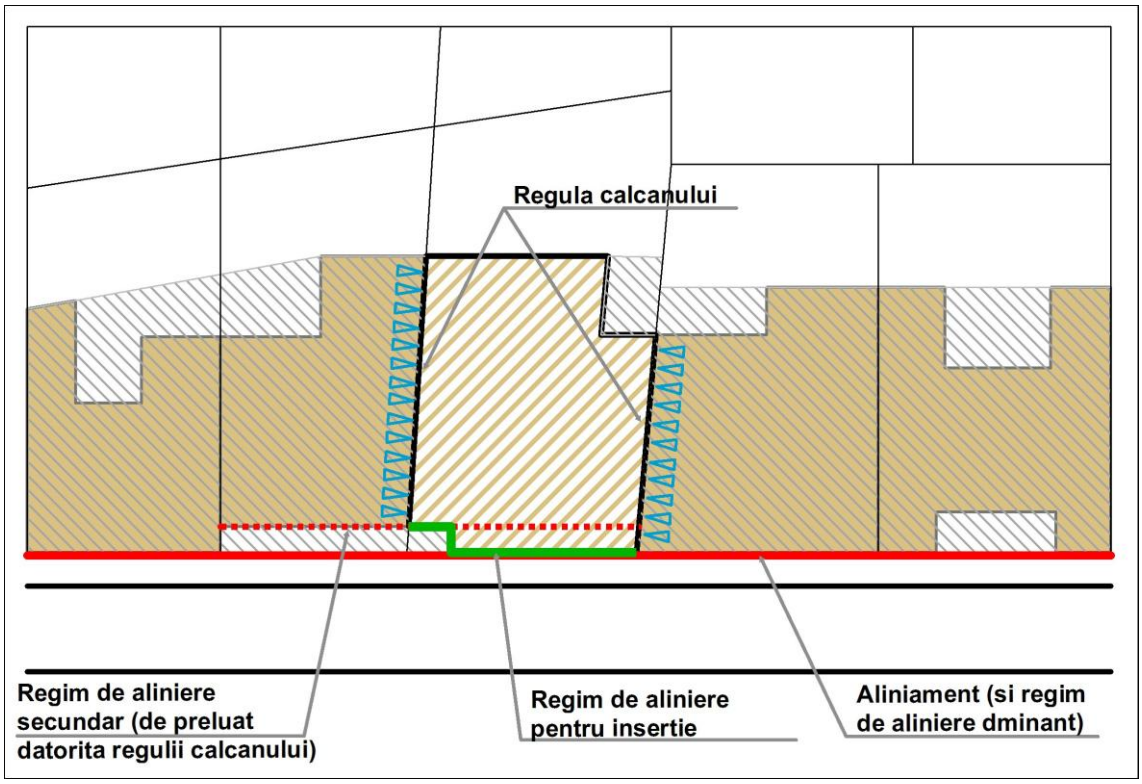
**(8)** Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

**(9)** Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

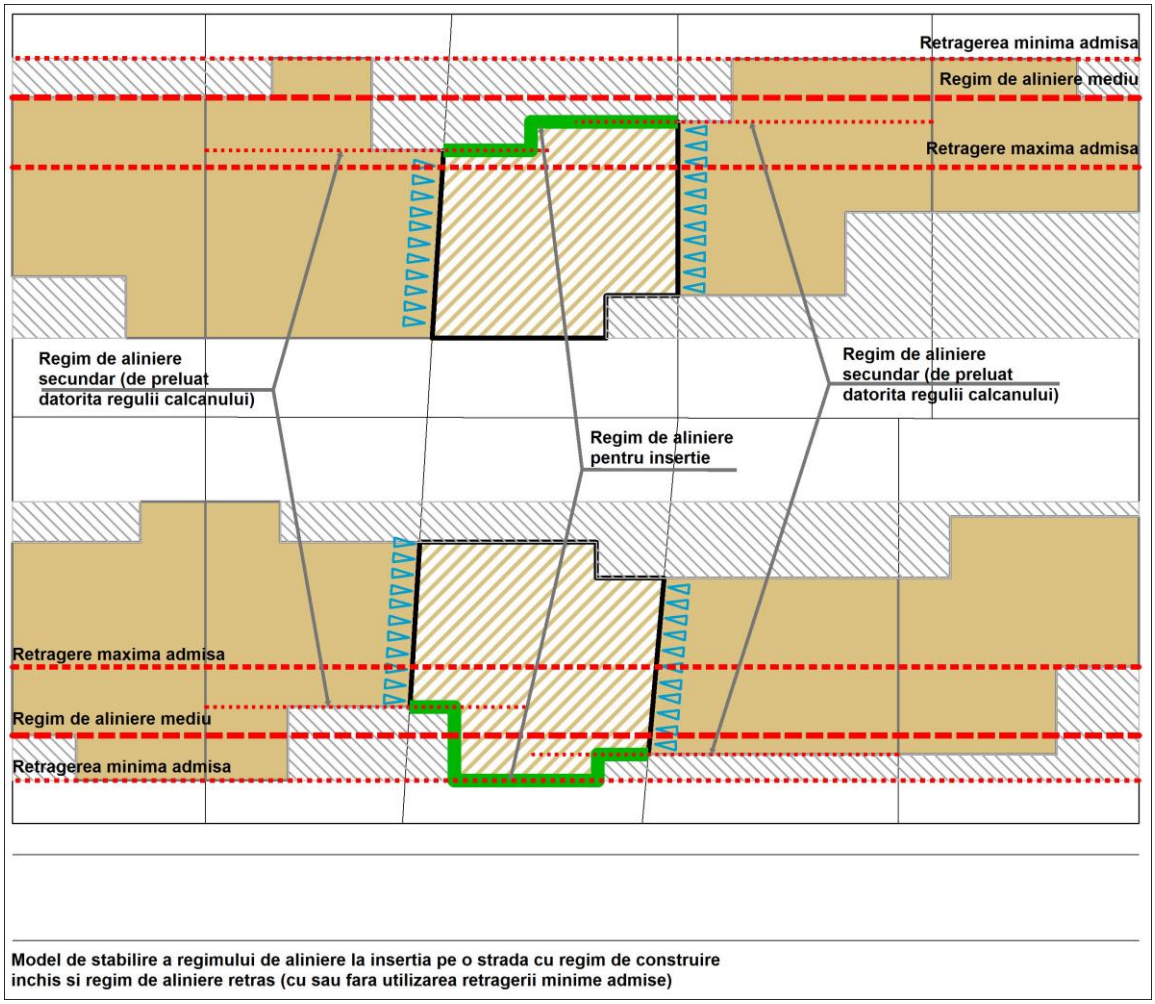
**(10)** Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament

**Reguli de amplasare față de aliniament pe străzi cu regim de construire predominant închis (construcții înșiruite)**

**(1)** **Pe străzile cu regim de construire închis, în cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament,** obligativitatea amplasarii pe aliniament nu admite exceptii în cazul străzilor cu regim de construire inchis în care amplasarea pe aliniament constituie situatia dominanta decat justificate de **regula calcanului** sau de obligativitatea **realinierii parcelelor.**




**(2) În cazul în care regimul de construire dominant este retras de la aliniament,** regula care prevalează este cea a calcanului, dacă nu intervine obligativitatea realinierii parcelelor.




Model de stabilire a regimului de aliniere la insertia pe o strada cu regim de construire inchis si regim de aliniere retras (cu sau fara utilizarea retragerii minime admise)

**Reguli de amplasare față de aliniament pe străzi cu regim de construire predominant deschis (construcții cuplate sau izolate)**

**(1) Pe străzile cu regim de construire predominant deschis, în cazul în care regimul de aliniere dominant este la aliniament**, **însertia construcțiilor se face potrivit regimului de aliniere dominant daca nu intervin urmatoare exceptii:**

**a)** In cazul străzilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor, noile insterții de construcții se vor face cu respectarea regulilor de realiniere.

**b)** In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor

**c)** Nu este obligatorie amplasarea pe aliniament în cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) – daca nu intervine regula calcanului.

**d)** In cazul în care pe una sau pe ambele parcele adiacente (care nu sunt de colt) construcțiile sunt retrase de la aliniament se admite preluarea regimului local de aliniere în locul celui dominant.

**(2) Pe străzile cu regim de construire predominant deschis, în cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament, ordinea de importanta a criteriilor la stabilirea retragerii de la aliniament este:**

**a)** În cazul străzilor la care este stabilita necesitatea realinierii generale sau locale a parcelelor prevaleaza aceasta regula (criteriu obligatoriu)

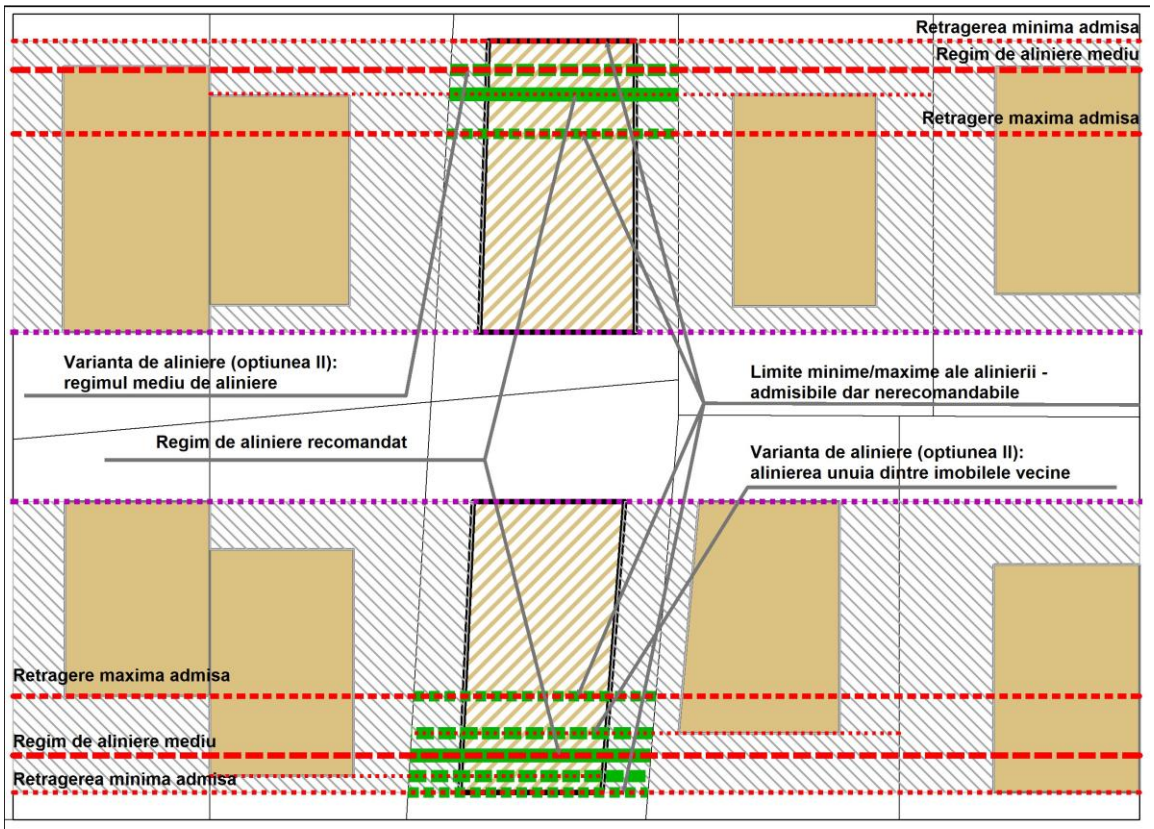
**b)** In cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevaleaza regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu)

**c)** În cazul funcțiunilor publice sau de interes public care creaza aglomeratie sau ale caror cerinte de program impun amplasarea retrasa (scoli, spitale etc) prevaleaza cerinta funcționala daca nu se incalca regula calcanului și fara a se depasi retragerea maxima admisa în zona

**d)** În cazul în care se stabileste o valoare fixa a retragerii se aplica acest criteriu (de regula în zone de extindere a intravilanului sau în zone de parcelare/reparcelare)

**e)** În cazul în care este posibilă stabilirea unui regim local de aliniere (construcțiile adiacente au cvasi-aceeasi retragere) prevaleaza criteriul local dacă nu intervine niciunul dintre criteriile precedente; retragerea noii clădiri va respecta de regula retragerea clădirilor adiacente (criteriu recomandat); se mai poate lua în considerare amplasarea potrivit retragerii medii caracteristice străzii; în cazuri bine justificate se admite (dar nu se recomanda) stabilirea altei retrageri, care însă trebuie să se încadreze în limitele retragerii minime și maxime admisibile

**f)** În cazul în care clădirile adiacente au retrageri diferite se ia în considerare retragerea medie (caracteristica) a imobilelor de pe strada respectiva (criteriu recomandat); varianta de stabilire a retragerii: se va prelua retragerea unuia dintre imobilele adiacente cu incadrarea în limita minima și maxima de retragere; varianta acceptata: stabilirea altei retrageri, care insa se incadreaza în limitele retragerii minime și maxime admisibile.




**(3) Pe străzile cu regim de construire predominant deschis, sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:**

**a)** terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament stabilita potrivit punctelor 2.3.1.2.b. Cazul în care regimul de construire dominant este retras de la aliniament și 2.3.1.3.b. Cazul în care regimul de aliniere dominant este retras de la aliniament cu maxim 1,20 m fara a depasi aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;

**b)** pentru respectarea intimitatii, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2.00 m față de limitele laterale ale parcelei

**c)** bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

**Depășirea aliniamentului**

**(1)** De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

**a)** în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3,0 m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,50 m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai daca latimea minima libera a trotuarului ramane de minim 2,0 m

**b)** în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m - 3,0m se admit la parter rezalitari ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,30 m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane etc.); amplasarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap se poate face numai daca latimea minima libera a

trotuarului ramane de 1,5 m; în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5 m nu se admit nici un fel de rezalitari;

**c)** balcoanele deschise sau închise și bovindourile vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 m, fara ca proiectia lor sa se apropie la mai putin de 0,10 m de marginea trotuarului, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2,0 m iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m peste cota trotuarului; bovindourile și balcoanele ce depasesc aliniamentul nu pot ocupa în elevatie o suprafață mai mare de 30% din suprafața fațadei.

**d)** pe străzile aparținând tramei principale, acolo unde s-au autorizat anterior, la parterul blocurilor extinderi în vederea amenajării de spații comerciale sau de servicii sunt în continuare permise extinderi numai ca „plombe" între extinderi legal realizate, în baza unui studiu de fațadă și de amenajare a spațiului public adiacent și daca latimea libera a trotuarului va fi de minim 2,50 m în cazul străzilor de categoria a II-a și de minim 1,50 m în cazul străzilor de categoria a IIIa; nu sunt permise extinderi cu destinații comerciale spre fațadele posterioare/laterale ale blocurilor; nu sunt permise extinderi comerciale la blocurile care nu sunt situate pe străzile principale. Nu sunt permise extinderi necomerciale în interes individual la clădirile de locuit colective (extinderea apartamentelor) cu exceptia executiei de logii/balcoane care respecta conturul balcoanelor/logiilor de la nivelurile superioare.

**e)** în zonele în care este permisa amplasarea localurilor de alimentatie publica și a altor funcțiuni care pot include terase se admite amenajarea acestor terase cu depasirea aliniamentului reglementat cu urmatoarele conditii:

- Pe proprietatea privata se admit terase descoperite sau acoperite cu caracer provizoriu numai daca nu stanjenesc vizibilitatea în intersectii sau circulatia pietonala;
- Pe domeniul public se admit numai terase sezoniere amenajate potrivit prezentului regulament

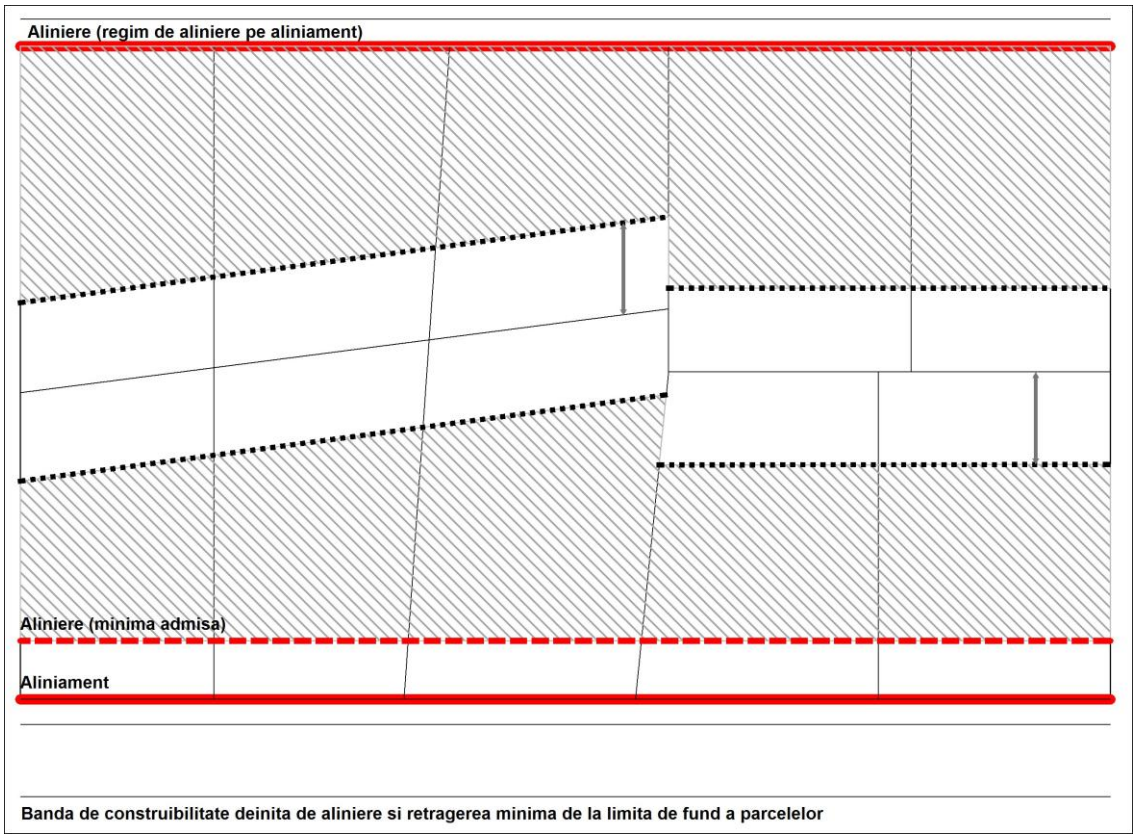
**Reguli de amplasare față de limitele laterale și față de limita posterioară.**

**(1) Criteriile de stabilire a amplasarii față delimitele laterale și posterioară, care se aplică cumulativ, sunt:**

- Regula calcanului
- Regimul de construire Conditiile de cod civil
- Conditiile de insorire
- Reglementarile de protectie la incendiu
- Circulatia carosabila și parcarea în interiorul incintei
- Necesitatea separatiilor funcționale
- Reglementari de protectie sanitara și alte reglementari de protectie a mediului
- Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice

**(2) În scopul realizării unei coerențe în amplasarea clădirilor se definește o banda de construibilitate[1] în** interiorul careia se amplaseaza clădirile principale și funcționează obligatoriu regula calcanului.

[1] Vezi definiția în Anexa 1 – glosar la prezentul regulament




**(3)** **Limita retragerii posterioare** (de fund) este de regula amplasată la minim jumătate din înălțimea la streașină/cornișă a clădirilor, cu condiția ca retragerea rezultată să nu fie mai mică de 5,0 m.

**(4)** Pentru parcelele de colt nu exista aliniament posterior.

**(5)** **Retragerea construcțiilor față de limitele laterale, va fi egală cu ¼ din înălțimea la streașină/cornișă sau a limitei superioare a parapetului clădirilor**, cu excepția situațiilor în care se aplică regula calcanului sau regimul de construire prevăzut pentru fiecare zonă funcțională sau unitate teritorială de referință în parte.

**(6)** **În mod obligatoriu în cazul retragerii față de limita laterală, cel puțin una din retrageri va fi de minim 3,0m.**

**(7)** Construcțiile anexă, garajele pot fi amplasate pe limita de proprietate posterioară sau laterală, dacă au înălțimea de maxim 2,5m și respectă normele de protecție la incendiu, cu condiția ca panta învelitorii să fie orientată spre incinta proprie.

**(8)** **Regula calcanului și excepțiile sale:**

**a)** în cazul existenței unui calcan al unei clădiri principale pe hotar în fâșia (banda) de construibilitate, regula generală este alipirea la acel calcan (regula calcanului). Pentru alipirea la calcan este necesara o expertiza tehnica în conditiile legii. Pentru alipirea la calcan nu este necesar acordul vecinului, daca nu se impun lucrări pe proprietatea acestuia (de exemplu subzidiri).

**b)** Exceptii de la regula calcanului:

– În zonele cu regim de construire închis nu se admit excepții.

– În zonele cu regim de construire deschis se admit urmatoarele exceptii:

- Excepția de amplasare stabilite pentru fiecare zona funcțională în parte
- Excepția de incompatibilitate (clădirile s-ar stânjeni reciproc) – se admite numai în cazuri foarte bine justificate – în general nu se admit inserții de construcții incompatibile funcțional.

- Excepția de precaritate (în cazul în care construcția existentă pe hotar este în stare rea și necesită desființare) - se admite ignorarea calcanului numai dacă configurația parcelarului permite pe parcela adiacentă retragerea de la limita în discuție – este necesar un PUD care să analizeze opțiunile de amplasare relativă a construcțiilor.

**(9) Condițiile de cod civil**

**a)** Distanța minimă prevazută de codul civil între construcție și limita de hotar (60 cm) poate fi aprobată doar în baza unui PUD, cu condția respectării celorlalte reguli din cadrul prezentului regulament.

**b)** In cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanta minima față dehotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m și va fi aprobată prin PUD.

**c)** Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu în curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) și imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 10 cm și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. în zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluviala și montarii parazapezilor.

**(10) Condiții de însorire**

**a)** Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.[2]

**b)** În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.

**c)** Studiul de însorire va fi verificat la cerința de calitate D, de un expert autorizat

**(11) Necesitatea separației funcționale**

**a)** La limita separatoare dintre funcțiuni, în zonele cu regim de construire discontinuu, distanțele minime determinate potrivit celorlalte criterii se majoreaza potrivit reglementarilor specifice inscrise pe parcursul regulamentului.

**(12) Reglementările de protecție la incendiu**

**a)** Este obligatorie respectarea reglementarilor prevazute în normativul de siguranta la foc a construcțiilor P118-99. Mai jos s-au extras cateva prevederi relevante:

- Construcțiile supraterane civile (publice), de productie si/sau depozitare, de regula, se amplaseaza comasate sau grupate la distante nenormate intre ele, în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în functie de destinație, gradul de rezistenta la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu și numarul de niveluri cel mai mare (luand în calcul suma ariilor construite efective).

- Construcțiile independente și gruparile sau comasarile de construcții constituite conform alineatului precedent, se amplaseaza astfel incat sa nu permita propagarea incendiilor o perioada de timp normata sau, în cazul prabusirii, sa nu afecteze obiectele invecinate, respectandu-se distantele minime de siguranta din tabelul de mai jos ori compartimentandu-se prin pereti rezistenti la foc alcatuiti corespunzator densitatii sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

[2] Conform OMS 119/2004

**Fig. 1 Distanțe minime de siguranță potrivit P118-99**

| Grad de rezistență la foc | Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc | | |
|---|---|---|---|
| | I-II | III | IV-V |
| I-II | 6 | 8 | 10 |
| III | 8 | 10 | 12 |
| IV-V | 10 | 12 | 15 |

- Pentru construcțiile de productie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distantele de siguranta față declădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majoreaza cu 50%, fara a fi mai mici de 15,00 m.
- În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, prin hotariri scrise ale consiliilor de conducere respective, daca adopta masuri de protectie compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranta la foc.

**(13) Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor** [3]

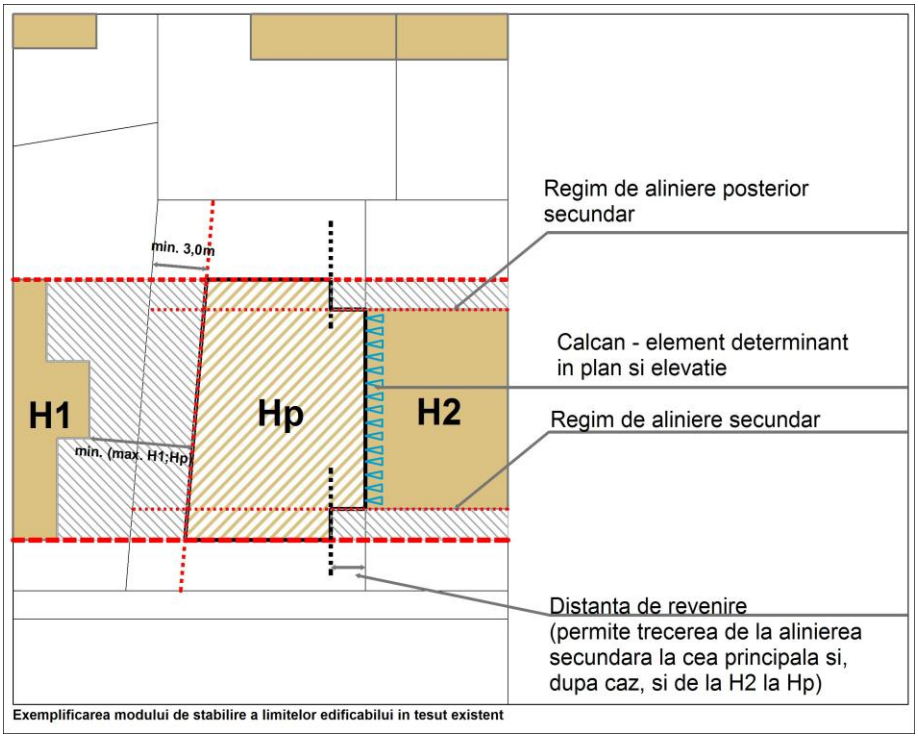
**a)** Pentru asigurarea conditiilor de acces , interventie și salvare în caz de incendiu la construcții și instalatii se prevad cai de circulatie (drumuri) necesare funcțional sau fâsii libere de teren, corespunzator amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de interventie ale pompierilor.

**b)** Nu este obligatorie asigurarea unor circulatii carosabile (drumuri) la cabane, refugii turistice, construcții la altitudine (montane), anexe gospodaresti, etc., precum și la construcții incadrate în categoria de importanta D (redusa).

**c)** Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 m¸ și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0.50 m față deaceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie în caz de incendiu.

**d)** **Gabaritul minim** necesar autospecialelor de interventie este de **3,80 m lățime și 4,2 m înălțime.**

**Model de stabilire a edificabilului**




Exemplificarea modului de stabilire a limitelor edificabilui in tesut existent

[3] Potrivit P118-99

# Capitolul 5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Reguli cu privire la asigurarea aceselor carosabile**

**(1)** Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a autovehiculelor dintr-o cale rutiera.

**(2)** Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3,50 m. Aceasta inseamna ca nicio parcela nu este permis a avea o deschidere libera mai ingusta de 3,50 m la drumul deschis circulatiei publice (nu poate avea mai putin de 3,50 m liberi pentru realizarea portilor de acces). în cazul incintelor la care, datorita funcțiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor deschiderea minima se majoreaza la 3,80 m[4]. Servitutea de trecere pentru o singura parcela trebuie sa indeplineasca aceeasi conditie minimala de latime fara conditionare de lungime fiind vorba de un acces individual.

**(3)** **Regula minimala de la alineatul (2) nu se aplica în cazul servitutilor în favoarea mai multor parcele** (sau altor tipuri de accese de grup). în acest caz intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulatie publica sau asimilabila circulatiei publice prin documentație de urbanism elaborata cu respectarea prevederilor anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism, a Ordinelor ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 și a prezentului regulament de urbanism.

**(4)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

**(5)** Prin **„servitute de trecere”** se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte intre vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

**(6)** În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de la alin (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

**(7)** Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Documentația pentru realizarea acceselor se prezintă pentru avizare tuturor factorilor posibil a fi afectați (apă-canal, telefonie, electrice etc.) stabiliți prin lege.

**(8)** Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

**(9)** Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale și piste pentru bicicliști**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

**(2)** În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii, alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă (acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții), străzi pietonale rezervate pietonilor (de regulă în zone urbane cu caracter comercial, cultural etc.), 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 sau obiceiului.

**(3)** În sensul prezentului articol, tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică admise cu condiționări sunt:

**a)** accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere)

**b)** accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcțite de alte condiții etc.

**(4)** Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

[4] Potrivit P118-99; vezi și punctul Reglementarile de protectie la incendiu

**(5)** Traseele pietonale trebuie astfel conformate încât pe parcursul lor să nu existe nici un obstacol, întrerupere sau piedică care ar compromite total utilitatea lor.
**(6)** Căile de acces pietonale trebuie întotdeauna separate în mod distinct de căile rutiere și de rutele pentru bicicliști.
**(7)** La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.
**(8)** Lățimea trotuarelor conformate pentru a fi utilizate de către persoane cu handicap va fi de: (conform Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanleor cu handicap, indicativ NP 051-2012-Revizuire NP051/2000, aprobat prin Ordin MDRAP nr. 189/2013)

- **a)** 1,80 m pentru trafic constant în dublu sens
- **b)** 1,50 m pentru trafic frecvent în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;
- **c)** 1,20 m pentru trafic scăzut în dublu sens cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;
- **d)** 90 cm pentru trafic într-un singur sens și foarte rar în sens opus, cu prevederea unor buzunare de așteptare și de întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,0 m;

**(9)** Pistele de cicliști de pe teritoriul administrativ al municipiului Târgoviște vor fi amenajate normelor în vigoare. Se recomandă respectarea a următoarelor dimensiuni minime:

**a)** Lățimea minimă a pistelor de cicliști trebuie să fie de 1,00 m pentru o bandă și un sens de circulație, 1,50 m pentru două benzi și un sens de circulație și 2,00 m pentru două benzi în ambele sensuri de circulație.

**b)** La racordarea pistei de cicliști cu partea carosabilă a drumului se prevăd borduri cu înclinarea 1:3. Când pista de cicliști este adiacentă trotuarului, între acestea se prevede o bordură de demarcație.

**c)** Spațiul minim de siguranță de la marginea pistei de cicliști la construcții sau alte căi de circulasie învecinate, este de:

- 0,50 m până la construcțiile laterale
- 1,50 m până la alte căi de circulație paralele, altele decât trotuarele și alei de pietoni

**(10)** Se vor amenaja piste dedicate pentru biciclete pe toate străzile principale ale orașului, astfel încît să se asigura conectivitatea între zonele de locuit și principalele obiective de utilitate publică.

# Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

**Asigurarea echipării edilitare**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

**(2)** In conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

**(3)** Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. În acest caz autorizarea executării construcțiilor va fi emisă după stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

**(4)** În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare.

**(5)** Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile. Pentru detalii suplimentare vezi și Art. 51.

**(6)** Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice. Se vor prezenta studii privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată (cf. Legii nr. 372/2005).

**(7)** Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.

**(8)** Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual și cu condiția de a nu fi vizibile din spațiul public.

**(9)** Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici pe garduri, ci în firide încastrate în pereții exterior sau în ganguri. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.

**(10)** Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

**Racordarea la rețelele publice edilitare existente**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

**(2)** Pentru locuințe indivuduale, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, doar dacă programul de dezvoltare edilitară a administrației publice locale prevede finalizarea dezvoltării acestora în următoarele 24 luni și cu rmătoarele condiții:

**b)** realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil

**c)** asumarea obligativității proprietarilor în formă autentificată, de racordare a construcției, potrivit regulilor impuse de consiliul local, în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă

**(3)** Pentru alte categorii de construcții decât locuințele individuale, se poate deroga de la prevederile aliniatului (1), dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

**(4)** În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

**(5)** Derogarea reglementată la alin. (2) și (3) nu este valabilă pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament.

**Realizarea de rețele edilitare noi**

**(1)** Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza / finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

**(2)** Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

**(3)** Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

**(4)** Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

**(5)** Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

**(6)** Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

**(7)** Indiferent de forma de finanțare și de excutare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**(8)** În lipsa rețelelor de apă și canalizare, se vor aplica soluții locale - individuale sau colective – de epurare a apelor uzate sau fosă septică vidanjabilă ce se va etanșa pe toate laturile pentru a împiedica infiltrațiile din teren. Apele uzate epurate se vor folosi pentru irigații.

**(9)** Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante.

**(10)** Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
**(11)** Construcțiile pot fi prevăzute cu captatoare solare sau celule fotovoltaice pentru încălzire și prepararea apei calde menajere. Amplasarea lor va fi atent studiată, pentru a le asigura eficiența, dar și pentru a le integra în peisaj.
**(12)** Antenele individuale de radio și televiziune și antenele parabolice pentru satelit se vor amplasa cât mai discret, pentru a limita impactul vizual.
**(13)** Aparatele de măsurare (contoare de apă sau electricitate) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri, ci în firide încastrate în pereții exteriori. Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă, se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.

Se vor încuraja soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală).

# Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

**Reguli cu privire la parcelar**

**(1)** Dacă reglementările la nivelul unităților funcționale operaționale, al unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

**a)** Au acces carosabil la drum public sau privat

**b)** Există posibilitate de a asigura accesul la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială și evacuarea deșeurilor menajere;

**c)** Respectarea condițiilor specifice zonelor de risc;

Condiția de construibilitate a unei parcele trebuie să respecte și condițiile de construibilitate stabilite în Partea IV pentru fiecare unitate teritorial urbanistică/zonă funcțională privind frontul la stradă, adâncimea parcelei, suprafața parcelei etc.

# Capitolul 8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejmuiri

**Asigurarea numărului minim de locuri de parcare**

**(1)** Necesarul de locuri de parcare va fi asigurat conform prevederilor din Anexa 7 la prezentul Regulament.

**(2)** Parcajele se vor amenaja având în vedere dezvoltarea durabila a municipiului. În acest scop se recomandă realizarea de parcări multietajate subterane sau supraterane și de parcări ecologice. Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

**(3)** Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 8 la prezentul Regulament.

**(4)** Pentru toate construcțiile noi, amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incintă proprie și în conformitate cu necesarul de locuri de parcare reglementat în Anexa 8

**(5)** În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar. Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

**(6)** Se admite ca asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați să se facă exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcării). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

**(7)** Parcările la sol vor fi de tip ecologic. Parcările ecologice sunt parcările care reduc scurgerile apelor pluviale și emisiile poluante. Se referă la o serie de tehnici aplicate simultan pentru a reduce suprafața impermeabilă totală a unui spațiu de parcare, a micșora temperatura la nivelul suprafeței și a menține o insulă verde în zonele aglomerate.

**(8)** Prin realizarea de parcări ecologice vor fi atinse următoarele obiective:

- volum minim de apă scursă în rețeaua de canalizare pluviala
- reducerea necesarului de canalizare pluviala;
- îmbunătățirea calității apei și aerului;
- asigurarea unui spațiu maxim de parcare;
- asigurarea unui spațiu (tot maxim, dacă este posibil) pentru realizarea zonei verzi.

Avantajele parcărilor ecologice:

- reducerea poluării mediului datorită emisiilor autovehiculelor;
- reducerea insulelor de căldură;
- reducerea expunerii la radiația UV, datorită coronamentului copacilor;
- preluarea poluanților aerului de către coronament;
- reducerea scurgerilor de apă din precipitații;

**(9)** Se recomandă utilizarea următoarelor tipuri de materiale la realizarea parcărilor ecologice, material care permit infiltrarea în sol a apei după traversarea unui strat de pietriș care acționează ca un filtru.

**a)** **Pavajul permeabil** – este îmbrăcămintea rutieră care permite infiltrarea apei – fie ca e vorba de pavele montate distanțat pentru a permite infiltrarea apei fie ca e vorba de dale ecologice (pavele tip grila). Este disponibil într-o mare varietate de forme și culori , permit umplerea golurilor cu pietriș/criblura sau cu gazon.

**b)** **Sistemele grilă sau zăbrele** – sunt structuri de plastic rigide, umplute cu pietriș sau vegetație – (metoda cere precauție deoarece în cazul aplicării defectuoase are o durabilitate redusa).

**c)** **Betonul poros** – este asemănător cu betonul convențional ca structură și formă, cu excepția faptului că materialele fine au fost înlăturate, permițând infiltrarea apei din precipitații prin spațiile goale. Nu se folosește pe suport cu conținut ridicat de argila. La nevoie poate fi alternat cu suprafețe normale de beton – caz în care benzile de beton poros înlocuiesc sistemele clasice de colectare a apelor pluviale.

**(10)** Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unora noi) și pentru realizarea de construcții pe parcele neocupate, în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje / parcaje necesar. (Anexa 7 – Normare locuri de parcare pe lot)

**(11)** Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc.), în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, realizarea intervenției va fi condiționată astfel:

**a)** pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă, corelat cu Anexa 7 la prezentul Regulament.

**b)** pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare într-o clădire edificată cu funcțiunea de garaj, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

**(12)** Este interzisă utilizarea fâșiei plantate cuprinse între carosabilul și trotuarul drumurilor publice pentru amenajarea de locuri de parcare, chiar în situația în care vegetația a fost alterată, cu excepția amenajarilor propuse în baza prezentului Regulament și a prescripțiilor pentru fiecare ZCP în parte.

**(13)** Se recomandă desființarea locurilor de parcare la bordură și amenajarea acestora în parcări subterane.

**(14)** Toate imobilele ce cuprind activitățile ce oferă servicii cu caracter public (instituții publice, unități comerciale, financiar bancare, unități de alimentație publică etc.) vor avea în mod obligatoriu amenajate în imediata apropriere locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități, dimensionate conform normelor în vigoare.

**(15)** Toate obiectivele ce oferă servicii de sănătate, indiferent de forma de proprietate, vor avea amenajate în imediata vecinătate a accesului, spații special amenajate pentru staționarea ambulanțelor și pentru pacienți, astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

**(16)** Toate instituțiile publice, altele decât cele de sănătate, vor avea amenajată în aproprierea accesului un loc special destinat staționării unui autovehicul cu destinație specială (ambulanță,

SMURD, poliție etc.), astfel încât să nu se blocheze circulația auto și ceilalți participați la trafic să nu fie nevoiți să facă manevre de depășire.

**(17)** Pe toate străzile se vor amenaja în mod obligatoriu, un număr limitat de locuri de staționare pentru aprovizionare și/sau servicii de curierat. Se recomandă ca locurile pentru staționare să fie amenajate la un interval de 50 m.

**(18)** Pe toate străzile unde sunt admise parcări la stradă precum și în parcajele publice se vor ampasa în mod obligatoriu stații de încărcare pentru mașini electrice.

**Spațiile verzi și plantate**

**(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.**

**(2)** Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situația existentă, difuncționalități" poziția exactă și esența pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

**(3)** Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face pe baza unor studii peisagistice elaborate de specialiști atestați de Registrul Urbaniștilor din România cu simbol "F5" - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural și simbol "G6" - amenajare peisagistică și cu avizul DJC Dâmbovița.

**(4)** La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

**a)** pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

**b)** arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

**c)** arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m

**d)** arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

**e)** distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

**(5)** Lucrările de amenajare a spațiilor verzi se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă – se vor utiliza specii de arbori recomandate conform Anexei 6 la prezentul regulament.

**(6)** Arborii care la maturitate au peste 2 m înălțime vor fi plantați la o distanță de cel puțin 2,0 m de la linia de hotar, dintre două proprietăți.

**(7)** Se interzice plantarea de pomi fructiferi pe spațiile publice, sau pe fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament.

**(8)** Fâșia de teren liberă dintre construcție și aliniament se va trata ca gradină de fațadă în relație cu spațiul public, cu plantații de calitate în conformitate cu Anexa 6 și prescripțiile din Partea IV pentru fiecare Zonă Funcțională în parte.

**(9)** Nu se vor planta pomi fructiferi pe terenurile aferente construcțiilor cu funcțiuni publice.

**Împrejmuiri**

**(1)** Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, înălțimea împrejmuirilor la stradă va fi de maxim 2,00 m, din care vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 90 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite circulatia curenților de aer în ambele direcții. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
**(2)** Pentru coerența imaginii urbane împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente existente, dacă acestea respectă prevederile de înălțime maximă de la aliniatul
**(3)** Pentru coerența imaginii urbane se recomandă ca împrejmuirile la stradă să respecte înălțimea împrejmuirilor adiacente, dacă acestea respectă prevederile de înălțime maximă de la aliniatul (1).
**(4)** Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente sau din gard viu.
**(5)** Pentru realizarea gardurilor vii se vor folosi specii de plante autohtone.
**(6)** Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
**(7)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
**(8)** Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.90 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.
**(9)** În cazul imobilelor cu utilizări care implică frecvența relativ ridicată a autovehicolelor combinată cu accesul controlat în incintă, situate pe artere aparținand tramei majore, porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta fara a incomoda circulația pe drumurile publice.

# Capitolul 9. Reguli cu privire la publicitatea stradală

**Reguli generale de amplasare a publicității stradale**

**(1)** Orice mijloc de publicitate, reclamă sau afișaj poate fi instalat și folosit conform actelor normative în vigoare.

**(2)** Stabilirea amplasamentelor pentru sistemele de publicitate pe domeniul public se recomandă să se facă pe baza unui studiu. În lipsa unui studiu special de vizibilitate, amplasarea sistemelor publicitare se poate face pe baza prezentului regulament, luând ca reper pentru stabilirea amplasamentelor sistemele publicitare legal amplasate din teren sau/și intersecțiile și distanțele minime de amplasare față de acestea, precum și semnalistica existentă (indicatoare de circulație, panouri indicatoare, firme) deja amplasate sau care necesită a fi amplasate.

**(3)** Amplasarea mijloacelor de publicitate, reclamă sau afișaj necesită autorizație de construire în cazul în care implică lucrări de construire și/sau montaj, potrivit legislației în vigoare. Fac excepție firmele neluminoase cu suprafață de maxim 0,5 mp amplasate, cu respectarea regulilor din prezentul regulament, pe fațadele clădirilor sau pe împrejmuirile imobilelor, în afara zonei protejate precum și mijloacele de publicitate pentru care se emite acord de publicitate temporară

**(4)** În cazul clădirilor prevăzute cu o incintă împrejmuită, firmele pot fi amplasate pe aliniamentul stradal, paralel sau perpendicular față de acesta, în aceleași condiții ca și în cazul amplasării pe clădiri, descrisă mai jos.

**(5)** Amplasarea mijloacelor de publicitate – cu excepția celor destinate punerii în valoare a zonelor de interes public - este interzisă:

- în parcuri, scuaruri și alte spații verzi amenajate;
- pe carosabil;
- în amplasamente care blochează fluxurile pietonale;

**(6)** Este interzisă amplasarea și inscripționarea reclamelor:

- pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare;
- pe arbori;
- pe stâlpi de semnalizare rutieră;
- pe clădiri ce adăpostesc sedii ale autorităților publice;
- pe gardurile cimitirelor, lăcașurilor de cult;
- pe monumente istorice sau de for public;
- în zonele cu regim special de pază și supraveghere;
- în intersecții, sub poduri, în curbe cu vizibilitate redusă sau în alte puncte periculoase pentru trafic, în zone cu evenimente rutiere frecvente sau deosebite;
- la o distanță mai mică de 50 m de la intersecțiile străzilor cu patru benzi de circulație (sau în care cel puțin una dintre străzile care intră în intersecție are patru benzi de circulație) sau de 30 m de la intersecțiile străzilor cu două benzi de circulație; excepție fac numai firmele amplasate pe fațadele clădirilor (nu perpendicular) și care nu folosesc culori/combinați de culori specifice semnalizărilor rutiere.

**(7)** Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânjenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obturează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

**(8)** Firmele/reclamele luminoase amplasate la mai puțin de 50 de m de semnalizările rutiere nu vor folosi culori specifice acestora sau lumină intermitentă.

**(9)** În zona construită protejată este interzisă amplasarea casetelor mixte de firmă și reclame.

**(10)** În zona zona construită protejată este interzisă mascarea elementelor de arhitectură și decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadramente, stucaturi, feronerii) prin mijloace publicitare.

**(11)** În apropierea intersecțiilor sau a zonelor cu semnalizare rutieră este interzisă folosirea, la alcătuirea mijloacelor de publicitate, a formei și dimensiunilor indicatoarelor rutiere sau a culorilor/combinațiilor de culori specifice semnalizărilor rutiere.
**(12)** Firmele instituțiilor publice, spitalelor, hotelurilor și unităților cu program de noapte (farmacii etc.) vor fi luminoase sau li se va asigura iluminatul exterior dupa caz.
**(13)** Sistemele publicitare (inclusiv firmele) amplasate în consolă, perpendicular pe fațadă, se vor monta la înălțimea minimă de 2,50 m de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului și vor putea ieși în consolă maxim 1,20 m față de limita de proprietate a terenului (planul fațadei), dar păstrând o distanță de 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).
**(14)** Pe clădirile de locuit având la parter sau parter și mezanin spații cu altă destinație decât cea de locuire, firmele se vor amplasa numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații și cu respectarea elementelor configurativ-volumetrice (arhitecturale) ale imobilului.
**(15)** În cazul clădirilor în care își au sediile mai multe firme, având intrare/intrări comune (clădiri de birouri), amplasarea firmelor se va face în vecinătatea intrării, de regulă într-o coloană luminoasă în care se vor încadra toate firmele sau o succesiune verticală de casete luminoase/litere volumetrice sau într-o succesiune verticală de plăci metalice gravate. Fiecare firmă luminoasă nu va depăși 1 mp iar fiecare placă gravată nu va depăși 0,5 mp. Se recomandă ca pentru un imobil să se utilizeze o singură categorie de firme: fie luminoase fie plăci gravate. În cazul imobilelor cu accese multiple sau cu mai multe corpuri de clădiri în incintă se admite amplasarea pe fațada principală (situată la strada principală) a tuturor firmelor, grupate de regulă în funcție de accesul folosit și cu indicatoare privind accesul.
**(16)** Nu se admite montarea panourilor cu picior/picioare de susținere, ce necesită fundație, pe trotuarele cu lățimea mai mică de 3,0 m sau pe spațiile verzi dintre trotuar și carosabil.
**(17)** Pentru panourile/sistemele publicitare cu lumină dinamică, intensitatea luminii se va regla astfel încât aceasta să nu deranjeze locatarii din zonă, sau funcționarea acestora va fi întreruptă între orele 20.00 – 8.00, interval în care se vor afișa numai reclame statice.
**(18)** În afara zonei centrale se pot amplasa sisteme publicitare/indicatoare direcționale pe stâlpii de iluminat public ce nu conțin semnalizări rutiere. Acestea nu vor folosi culorile specifice semnalizărilor rutiere și nici lumină intermitentă; nu vor depăși suprafața de 1,00 mp (0,8x1,2 m); vor fi amplasate la o înălțime de minim 3 m și nu se vor amplasa un numar mai mare de 2 indicatoare pe același stâlp (acestea vor fi amplasate, obligatoriu, interior/exterior carosabil).
**(19)** În cazul clădirilor asupra cărora se efectuează intervenții autorizate, se acceptă montarea plasei de protecție pentru evitarea accidentelor în zonă. În această situație se pot amplasa/inscripționa reclame publicitare pe această plasă, dacă reclama are legătură cu firma care execută lucrările, cu materialele sau obiectele folosite pentru efectuarea intervențiilor, cu obligativitatea achitării taxei anuale de afișaj. Excepție fac clădirile monument istoric la care nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție.
**(20)** Operatorii de publicitate au obligația de a asigura numerotarea și identificarea panourilor publicitare cu denumirea operatorului, numărul autorizației de construire și, după caz, al contractului de închiriere a spațiului publicitar.
**(21)** Etalarea de afișe și reclame care prezintă în mod continuat deteriorări evidente și crează un aspect necorespunzător a spațiilor de publicitate duce la rezilierea contractului de închiriere pentru spațiul publicitar.
**(22)** La montarea sau demontarea sistemelor publicitare, operatorul de publicitate are obligația să aducă amplasamentul la starea inițială, inclusiv inierbare sau asfaltare.
**(23)** În situația neutilizării panourilor/sistemelor publicitare amplasate pe domeniul public sau privat, operatorii de publicitate vor expune reclama propriei firme (în acest caz datorând taxă pentru afișaj în scop de reclamă și publicitate), sau pentru promovarea unor activități ale Primăriei

municipiului Baia Mare, la solicitarea acesteia (în acest ultim caz nu se datorează taxă de afișaj). În cazul neutilizării sau utilizării necorespunzătoare a unui sistem publicitar pe o perioadă de 90 zile proprietarul acestuia are obligația de a-l desființa și a aduce terenul/construcția la starea inițială.

**(24)** În situația în care panourile se vor amplasa în zone amenajate/neamenajate ca spații verzi, dar cu posibilitatea de amenajare, operatorul de publicitate va stabili, de comun acord, cu operatorul serviciului de intreținere a spațiilor, condițiile pe care le implică obligația de întreținere a panourilor (curățare, schimbare postere, etc.)

**Procedura de avizare și autorizare a publicității stradale**

**(1)** Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută în baza autorizației de construire sau în baza acordului pentru publicitate temporară după caz.

**(2)** Procedura de autorizare este cea prevazută în Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulteriare. **Autorizația de construire** este de regulă emisă pentru o construcție provizorie, pe durată determinată înscrisă în autorizație

**(3)** **Acordul de publicitate** temporară este actul care permite amplasarea sistemelor publicitare (afișe, postere, mesh-uri, easy change-uri, standuri publicitare, prisme sau cuburi publicitare etc.) folosite ca purtator de mesaj în cadrul unor campanii publicitare pentru activitațile de promovare pe termen scurt, care se desfășoară pe domeniul public sau privat (festivaluri, târguri, expoziții, lansări de produse, distribuiri de mostre și tipărituri, manifestări cu ocazia unor evenimente speciale cu caracter social, politic, cultural – distractiv, comercial, turistic, sportiv, etc.), strict pe perioada campaniilor.

**(4)** De regulă, în zona construită protejată și în zona centrala nu se emit acorduri de publicitate temporară. În mod excepțional, astfel de acorduri se pot emite numai cu acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Dâmbovița și Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Târgoviște, în baza unui studiu de imagine urbană cuprinzând imagini 3D și montaje fotografice.

**(5)** În vederea obținerii acordului pentru publicitate temporară, sistemele publicitare folosite ca purtător de mesaj trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** să fie folosite ca purtător de mesaj în cadrul unor activități de promovare cu durată determinată și precizată;

**b)** să poată fi montate sau demontate în decursul a 24 ore;

**c)** suportul și mediul înconjurător să poată fi aduse la starea inițială, până în ultima zi de valabilitate a acordului pentru publicitate temporară;

**d)** amplasarea sistemelor de publicitate temporară nu va prejudicia activitatea din zona de amplasare (accese, circulație, altă semnalistică legal amplasată etc.)

**e)** amplasarea prismelor publicitare sau altor asemenea sisteme publicitare se face de regulă în spații largi, fără a stânjeni circulația rutieră și pietonală, vizibilitatea altor sisteme de publicitate legal amplasate anterior, precum și activitatea curentă din zona de amplasare; stabilirea amplasamentului prismelor publicitare sau altor sisteme publicitare voluminoase se face cu acordul Comisiei de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Târgoviște

**(6)** Acordul de publicitate se eliberează solicitantului în baza unei documentații compuse din:

**a)** cerere pentru eliberare acord publicitate temporară;

**b)** certificat de înmatriculare a firmei (copie);

**c)** schiță/foto sistem publicitar; ♣ acordul proprietarului imobilului pe care va fi amplasat sistemul publicitar;

**d)** copie după contractul de publicitate din care să rezulte atât valoarea cât și valabilitatea acestuia;

**e)** documentele de plată pentru emiterea acordului publicitate temporară: taxă de reclamă și taxă de ocupare domeniu public (în situația în care activitatea de promovare se desfășoară pe domeniul public sau privat al municipiului Târgoviște);

**f)** în cazul în care sistemul publicitar va fi amplasat în imediata vecinatate a intersecțiilor se va depune plan de situație sc 1:500, pe care se va marca distanța față de intersecție, care nu poate fi mai mică de 50 m, în caz contrar se va face dovada că se respectă normele privind circulația rutieră - aviz Poliția Rutieră. Acordul de publicitate temporară se emite pentru o durată de maxim trei luni, cu posibilitate de prelungire pentru maxim alte trei luni.

**Condiții de amplasare a firmelor publicitare**

**(1) Amplasarea firmelor -** suportul pentru firmă se amplasează pe fațada imobilului unde se exercită activitatea, pe împrejmuirea imobilului sau în incinta imobilului.

**(2) Amplasarea firmelor în zonele construite protejate:**

**a)** Firmele instituțiilor sau unităților comerciale amplasate în zona construită protejată vor fi de regula plăci metalice gravate de maxim 0,5 mp amplasate pe fațadă clădirii; acest tip de firme nu necesita studii de specialitate și autorizare speciala daca prin PUZ-ul de zona isturica protejata nu se va prevedea altfel.

**b)** Alte tipuri de firme pot fi admise pe baza unui studiu de fațadă avizat de Comisia municipală de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Dâmbovița.

**c)** Se admit casete luminoase de maxim 1,0 mp, sau litere volumetrice luminoase cu înălțime minimă de 20 cm și maximă 50 cm.

**d)** Se admite amplasarea în consolă (perpendicular pe fațadă) a firmelor, cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 2,50 m deasupra cotei trotuarului, să nu iasă în consolă mai mult de 1,20 m față de planul fațadei dar păstrând o distanță de minim 1,0 m de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau prin aliniamentul arborilor, dacă aceștia există.

**e)** Pentru imobilele **monumente istorice** și cele adiacente lor (cele din zona de protecție) de regulă nu se vor utiliza firme luminoase.

**f)** În zona istorică sunt interzise inscripționări realizate din material colant sau grafică pictată pe: vitrine, ziduri, cornișe sau balcoane, pe porțile de acces ale imobilelor sau inscripționări din material textil de genul “de vânzare”, “de închiriat” ș.a.m.d. prinse în orice formă de fațadă; aceste inscripționări se pot amplasa doar în interiorul vitrinelor sau ferestrelor, fără a depăși lățimea vitrinei/ferestrei și vor avea o înălțime de maxim 50 cm.

**g)** În zonele construite protejate este interzisă convertirea firmelor (care anunță activitatea comercială) în reclame, prin afișarea produselor, mărcilor și a serviciilor oferite.

**(3) Amplasarea firmelor în afara zonei construite protejate:**

**a)** Firmele situate la parterul blocurilor nu vor depăși limita de proprietate a spațiului, iar în cazul situării lor pe atic vor prelua obligatoriu înălțimea firmelor existente, astfel încât să rezulte un bandou continuu de firme.

**b)** În cazul clădirilor de locuit prevăzute cu parapet plin și continuu la balconul etajului I, se acceptă amplasarea firmelor pe acesta, numai cu acordul prealabil expres al proprietarilor apartamentelor respective și al asociației de proprietari.

**c)** Firmele pentru activități ce se desfășoară (autorizat) într-un apartament de bloc se vor amplasa (numai cu acordul proprietarilor) pe fațadă, la nivelul parterului, dacă activitatea se desfășoară la parter, sau în zona accesului la scara respectivă, dacă activitatea se desfășoară la etaj. Firmele astfel amplasate vor fi de tip casetă luminoasă sau placă metalică gravată și nu vor depăși 1,0 mp în cazul casetelor luminoase sau 0,5 mp în cazul plăcilor gravate.

**d) Copertinele** pe care se pot amplasa firme vor fi ridicate de la cota terenului amenajat sau de la nivelul trotuarului minim 2,50 m. Ele vor putea ieși în consolă din planul fațadei cu maxim

1,50 m cu condiția de a păstra o distanța de minim 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de aliniamentul arborilor (dacă aceștia există).

**e)** Firme tip **"Totem"** inscripționate cu denumirea comercială sau obiectul de activitate, se pot amplasa cu plata taxei de afișaj aferente numai în afara zonei istorice și numai în zona unde își desfășoară solicitantul activitatea, fără a perturba activitatea altor agenți economici și numai unde profilul transversal al străzii permite circulația fluentă atât pietonal cât și rutier.

**f)** Orice propunere ce se va abate de la aceste reguli se va aviza, preliminar eliberării Certificatului de urbanism, de către Arhitectul-sef și, atunci când este vorba de un format atipic, de către Comisia tehnică pentru urbanism și amenajarea teritoriului.

**Condiții de amplasare a panourilor publicitare și altor sisteme publicitare**

**(1) Amplasarea sistemelor publicitare în zonele construite protejate:**

**a)** În zona protejată se recomandă a nu se amplasa decât firme și panouri indicatoare.

**b)** Amplasarea panourilor publicitare pe fațadele clădirilor situate în zona construită protejată și a clădirilor monument istoric este interzisă.

**c)** Amplasarea oricăror sisteme publicitare în zona protejată este posibilă numai cu avizul Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural Dâmbovița.

**d)** Amplasarea de casete de reclamă, cu suprafața de maxim 1,0 mp este permisă numai pentru reclame la produse ce se desfac în imobilul pe care se amplasează caseta respectivă și cu respectarea celorlalte condiții din prezentul regulament.

**e)** Amplasarea panourilor mobile portante (pliante, sandwich etc.) cu lățimea de maxim 0,5 m și înălțimea de maxim 1,0 m este permisă în vecinătatea clădirilor, numai dacă nu perturbă circulația pietonală și rutieră (de regulă în cazul trotuarelor cu lățimea de cel puțin 2 m sau pe străzile pietonale).

**(2) Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public în zona centrală, va respecta următoarele condiții**:

**a)** În zona centrală se pot amplasa panouri pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m
- coloane publicitare – modelul va fi avizat de către Comisia Municipală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului

**b)** Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora (derulabile, led display, cu leduri, cu sisteme de afișaj purtătoare de informații de interes general – dată, temperatură, etc.)

**c)** Distanțele minime între două panouri,sisteme publicitare va fi de minim 25 m.

**(3) Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul privat în zona centrală va respecta următoarele condiții:**

- Se vor respecta prescripțiile generale de la Art. 48.
- Se pot amplasa sisteme publicitare (de mari dimensiuni) pe calcanele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor. Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor. Este interzisă amplasarea de sisteme publicitare care să obtureze ferestrele apartamentelor sau balcoanele.
- Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

- Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase. Culorile folosite vor fi diferite de cele specifice semnalizărilor rutiere, iar ca suprafață nu vor depăși suprafața pereților pe care se amplasează.

**(4) Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul public în afara zonei centrale sau a zonelor construite protejate va respecta următoarele condiții:**

**a)** Pot fi amplasate panouri mici (maxim 1 mp) pe stâlpii rețelei de iluminat public cu avizul administratorului rețelei de iluminat public. Distanțele dintre panourile astfel amplasate nu va fi mai mică de 25 m.

**b)** Pe arterele principale și în cartierele de blocuri se pot amplasa panouri publicitare pe suport propriu:

- tip citylight – dimensiunile max. ale panoului 1.1x1.6 m; înălțimea max. de la cota terenului amenajat a sistemului (panou + picior) – 2.5 m
- coloane publicitare
- tip backlit (panouri gen casetă luminoasă) cu dimensiunile maxime de 4x3 m.

**c)** Distanța dintre panourile instalate succesiv se recomandă a fi de 50 m pentru o bună vizibilitate a mesajului publicitar și nu poate fi mai mică de 25 m. Amplasarea acestora va fi făcută astfel încât acestea să nu împiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto și va fi asigurată distanța de minimum 2,5 m., între partea inferioară a panoului și nivelul solului.

**d)** Sistemele publicitare pe suport propriu menționate mai sus se vor amplasa astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 2,0 m de marginea părții carosabile, dar nu mai aproape de 1,0 m de limita spațiului verde, cu respectarea celorlalte condiții din regulament. Prin excepție, în cazul în care sistemele citylight constituie suport pentru copertinele de protecție la stațiile de transport în comun, se admite reducerea distanței de amplasare până la 1,0 m de marginea părții carosabile/alveolei de refugiu.

**e)** Pe arterele de acces/ieșire din municipiu se admite și amplasarea de panouri publicitare tip unipol cu suprafețe mai mari (maxim 12x4x3 m). Distanța dintre panourile instalate succesiv nu poate fi mai mică de 75 m și va fi făcută astfel încât acestea să nu impiedice observarea semnelor de circulație sau vizibilitatea pentru conducătorii auto sau circulația pietonală. Amplasarea sistemelor publicitare pe suport propriu tip unipol se face astfel încât proiecția lor să se găsească la minim 4,0 m de marginea părții carosabile, dar nu la mai puțin de 13 m de axul drumului.

**f)** Se pot amplasa și sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus ca și dimensiuni, de o calitate superioară acestora, precum și sisteme de publicitate temporară (care îndeplinesc condițiile de la Art.49 Procedura de avizare și autorizare)

**(5) Amplasarea sistemelor publicitare pe domeniul privat în afara zonei centrale sau a zonelor construite protejate va respecta următoarele condiții:**

**a)** Amplasarea sistemelor publicitare se face cu respectarea condițiilor generale de la art.48.

**b)** Se pot amplasa și sisteme publicitare de mari dimensiuni (panouri publicitare, mesh, roof-top etc.) pe calcanele, fațadele, terasele sau acoperișurile clădirilor proprietate privată, cu acordul proprietarilor și fără a afecta funcționalitatea optimă a clădirilor (este interzisă obturarea ferestrelor, a balcoanelor, a acceselor etc.). Acestea se vor dimensiona, atât ele cât și sistemele lor de prindere, astfel încât să nu constituie o sursă de accidente în zonă și să nu afecteze structura de rezistență a clădirilor.

**c)** Sistemele publicitare pot ieși în consolă față de limita de proprietate dinspre stradă cu maxim 1,20 m, la înălțime de minim 2,50 m deasupra trotuarului numai dacă respectă astfel retragerile minime față de partea carosabilă menționate mai sus.

**d)** Panourile publicitare amplasate pe domeniul privat (la sol sau pe clădiri) vor fi obligatoriu luminoase.

**e)** În localitate, panourile publicitare pe suport propriu, se amplasează astfel:

- proiecția panoului se va situa strict în interiorul proprietății
- se vor respecta condițiile minimale prevăzute în cazul "publicității pe domeniul public" – inclusiv referitor la distanțele dintre sistemele publicitare funcție de tipul de sistem publicitar și gabaritul acestuia și de amplasament.

**f)** Sistemele publicitare amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor multietajate, nu vor depăși înălțimea de 3.00 m (la clădirile care au înălțimea de până la 15.00 m) și vor fi de maximum 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai mult de 6.00 m, (la clădirile mai înalte de 15.00m).

# Capitolul 10. Reglementări pentru amenajarea și utilizarea spațiului public

**Amenajarea spațiului public**

**(1)** Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problematică, funcție de destinația și caracterul acestora, ca și de situația locală specifică. Tema de proiectare și proiectele vor fi avizate de CTATU, iar în cazul zonelor construite protejate, și de către Directia de cultura a judetului Dâmbovița.

**(2)** In cazul spațiilor destinate circulației (străzilor etc), se va urmări dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

**(3)** Proiectele de specialitate vor lua în considerare profilele transversale generale reglementate în plansa de circulatie.

**(4)** In cazul zonelor verzi, fiecare spațiu / UTR se va aborda în integralitatea sa. Intervențiile ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se vor reglementa prin documentații PUD.

**Utilizarea comercială a spațiului public**

**(1)** Utilizarea comercială a spațiului public va fi reglementată detaliat prin Hotărâri ale Consiliului Local, ținând cont de prevederile prezentului Regulament.

**Utilizarea comercială permanentă**

**(2)** Spațiul public va putea fi utilizat în mod permanent pentru amplasarea de chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc. și pentru publicitate.

**(3)** Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

**a)** să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

**b)** să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie costruite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare)

**c)** solutia constructiva sa fie de asa natura incat sa nu aplice sarcini concentrate asupra pavajului care sa duca la deteriorarea acestuia

**d)** să aibă o suprafață construită de maximum 6 mp

**e)** să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întregul oraș / zonă)

**f)** sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesar raportat la utilizarea funcțională (energie electrică, apă sau canalizare). Chioșcurile pentru flori vor fi racordate în mod obligatoriu la rețeaua de apă, canalizare și curent electric.

**(4)** Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

**a)** să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto.

**b)** să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea.

**c)** Sa respecte reglementarile generale cuprinse la ***Capitolul 9. Reguli cu privire la publicitatea stradală***

**d)** să se utilizeze, de regulă, ca suport, ediculele supraterane ale infrastructurii edilitare urbane (ex.: posturi de transformare, stații de reglare gaz etc) și pe cele aferente transportului public (stații de transport în comun etc), fiind integrate designului acestora. în general se recomanda, de cate ori este posibil, evitarea amplasarii unor panouri publicitare independente.

**e)** să nu se utilizeze lumina pulsatorie / intermitentă decat în conditiile de la **Capitolul 9. Reguli cu privire la publicitatea stradală**

**f)** să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice (poduri, pasaje etc).

**g)** elementele publicitare de tip "banner", "mash" etc, de orice tip, inclusiv cele dispuse trasversal peste străzi se admit numai pentru publicitate comercială/necomerciala temporară cu durata clar determinata, legata de evenimente sau campanii ale autoritatii publice sau în care autoritatea publica este parte (de exemplu festivaluri, targuri)

**h)** în zonele construite protejate, până la elaborarea PUZCP se aplica regulile provizorii stabilite la *Capitolul 9.* din RLU iar orice forma de publicitate va trebui sa aiba și avizul Directiei de cultura a judetului Dâmbovița.

**Utilizarea comercială temporară**

**(5)** Spațiul public va putea fi utilizat temporar pentru amenajarea de terase sezoniere, comerț ocazional, aprovizionare sau alte utilizări permise de lege.

**(6)** **Terasele sezoniere** pentru alimentație publică se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu următoarele condiții:

**a)** să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranțeitraficului. Gabaritele traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor vor fi de minim 1,50 m în cazul străzilor de categoria a 3-a și minim 2,50 m în cazul străzilor de categoria a 3-a.

**b)** să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10 m de acestea.

**c)** să fie asigurate în cadrul acestor spații comerciale grupurile sanitare necesare funcționării teraselor

**d)** mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare.

**e)** să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc).

**f)** eventualele elemente de delimitare vizuala vor fi mobile și vor respecta prevederile de la punctul (d)

**g)** setul de mobilier urban să fie de bună calitate, în zona centrala mobilierul va fi realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile.

**h)** in zona centrala istorica umbrelele vor fi de culoare deschisă, uni, fără însemne publicitare de nici un fel.

**i)** să nu se utilizeze sisteme de sonorizare, să nu se difuzeze muzică, emisiuni TV, video etc. audibile în afara perimetrului strict al terasei

**j)** sezonul și orarul de funcționare etc să fie reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local

**(7)** **Comerțul ocazional** se va desfășura pe perioade determinate, planificate, saptamanal (tip targuri de produse traditionale și piete volante), cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

**a)** spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale autoritatii locale

**b)** chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului

**c)** sa fie asigurat racordul la rețelele publice pentru utilitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare)

**d)** designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv

**(8) Comerțul ambulant pe spațiul public este interzis.**

**(9) Aprovizionarea** de orice tip, care impică oprirea / staționarea autovehiculelor de transport pe domeniul public (suprafețe carosabile sau pietonale), în zona centrală a municipiului, pe artere utilizate de transportul în comun și pe cele cu trafic auto sau pietonal intens, se va face după un orar stabilit și în condițiile impuse prin Hotărâre a Consiliului Local.

**Utilizarea necomercială a spațiului public**

**(1)** Spațiul public poate fi utilizat pentru infrastructura publică (edilitară, de transport public etc.), pentru publicitate necomercială, evenimente în spații publice și alte utilizări necoerciale permise de lege.

**(2)** Pentru **infrastructura edilitară** spațiul public va fi utilizat în următoarele condiții:

**a)** infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, tubulatură etc)

**b)** pe spațiile publice importante (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transportul în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elementele nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservesc.

**c)** în cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate suprateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto, prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință.

**d)** stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri

**e)** stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului. Gabaritul traseelor adiacente libere pentru deplasarea pietonilor va fi de minim 1,50 m, funcție de nevoile locale.

**(3) Publicitatea necomercială** vizează popularizarea unor evenimente importante pentru comunitate (culturale - festivaluri, spectacole deosebite, congrese științifice, târguri etc, sociale - congrese, întruniri, campanii electorale etc). **Publicitatea necomercială e admisă pe tot teritoriul municipiului,** în limitele unor reglementări de ordin general sau punctuale, pentru fiecare eveniment, emise de Consiliul Local / Primărie, cu următoarele condiționări:

**a)** elementele publicitare ("mash-uri", "banner-e" steaguri, panouri etc) se vor dispune pe perioade determinate, ce nu vor depăși momentul încetării evenimentului pe care îl popularizează.

**(4) Evenimentele organizate în spațiile publice -** festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

**a)** să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare

**b)** să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, ca și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public - tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc.

**c)** să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public.

**d)** să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare) publicitatea comercială temporară să vizeze direct și exclusiv sponsorii evenimentului, al căror aport financiar să fie evidențiat în bugetul manifestării, aprobat de Primăria municipiului.

# Capitolul 11. Tipuri de operațiuni

În cadrul RLU se prevăd 4 tipuri de operațiuni urbane:

(1) Regenerare (Cap. 15) se aplică acolo unde există fond construit degradat care merită conservat sau reconvertit: blocurile M1–M12, platforma UPET (cu Arsenalul clasat), Centrul Civic. Instrumentul e PRU + PUZ; construcțiile private nu se autorizează până nu se recepționează lucrările publice.

(2) Restructurare (Cap. 14 R) se aplică parcelarelor cu incompatibilități funcționale: RM2 (enclave industriale mari lângă centru → cartiere noi mixte, PUZ obligatoriu cu reparcelar), RM1 (parcelar modest pe bulevarde → front continuu, PUD suficient), RA2/RA3 (industrie mică și terenuri lângă calea ferată → terțiar/comercial, PUZ pentru toată subzona).

(3) Urbanizare (Cap. 14 U) se aplică terenurilor agricole sau neconstruite din intravilan: UL pentru locuire, UM pentru mixt, UA pentru economic. Procedura e mai elaborată — aviz oportunitate → PUZ → echipare edilitară completă → apoi AC.

(4) Revitalizare compatibilă (Cap. 13 ZCP) pentru axele istorice (Calea Domnească, Bd. Carol I) și zonele de tranziție (ZCP 7, 8) — fără reparcelar, fără restructurare, doar intervenții pe calitate funcțională și arhitecturală, cu aviz MC unde e cazul.

# Partea III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

# Capitolul 12. Zone și subzone funcționale

**Generalități cu privire la zonele și subzonele funcționale**

**(1) Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă anumite teritorii pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă și alte funcțiuni complementare (admise); zonele funcționale stabilite în PUG sunt puse în evidență în Planșele – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" și în planșele care însoțesc RLU (UTR), ce explicitează prevederile regulamentului pentru teritoriul municipiul Târgoviște.

**(2) Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorași reguli. Acestea sunt evidențiate, de asemenea în planșele care însoțesc RLU.

**(3) Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:**

**a)** funcțiunile dominante admise cu și fără condiționări;

**b)** înalțimea maximă admisă.

**c)** modul de ocupare și utilizare a terenului

**(4)** Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR care se poate face doar prin PUZ în conditiile legii.

**(5) Zonele funcționale stabilite prin PUG evidențiază:**

**a)** zonele constituite din municipiul Târgoviște

**b)** zonele construite protejate din municipiul Târgoviște

**c)** zonele unde sunt necesare operațiuni de restructurare urbană

**d)** zonele unde sunt necesare oparțiuni de urbanizare

**Zonele și subzonele funcționale din intravilan**

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| | |
| **C - zona centrală** | |
| Nucleu central al municipiului Târgoviște | |
| **C** | **Zona centrală** |
| **NOTĂ:**<br>**-Pentru Zona centrală situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate*** | |
| | |
| **IS - Zonă pentru instituții și servicii** | |
| Zona se compune din terenurile ocupate de construcții dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ și terenuri ocupate de clădiri dedicate activităților economice comerciale de interes local, cu rol de a deservi maxim populația unui cartier. Zona pentru instituții și servicii este alcătuită din următoarele subzone: | |
| **IS1** | Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal |
| **IS2** | Subzona construcțiilor pentru educație |
| **IS3** | Subzonă construcțiilor socio - culturale |
| **IS4** | Subzona construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale |

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| **IS5** | Subzona construcțiilor de cult |

**NOTĂ:**
**-Pentru subzonele de instituții și servicii situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate* .**
**-Pentru subzonele de instituții și servicii care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## M - Zona mixtă

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice și de interes general și locuințe. În aceste zone locuințele au o pondere de cel puțin 30%. Zona mixtă este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **M1** | **Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea** |
| **M2** | **Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii situate pe principalele artere de circulație** |
| **M3** | **Subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante** |
| **M4** | **Subzonă mixtă servicii/comerț/agrement în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște** |
| **M5** | **Subzona mixtă zone verzi cu rol ecologic, ambiental și de agrement/ parcări publice/circulații în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște** |

**NOTĂ:**

**-Pentru subzonele mIxte situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***
**-Pentru subzonele mixte care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## L - Zonă pentru locuire și dotări complementare

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din punct de vedere al caracterului locuințelor, țesutului urban, tipologiei parcelarului, configurația în raport cu spațiul stradal, regim de înălțime. Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul plan urbanistic general are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale municipiului, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.
Zona pentru locuire este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **L1** | **Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici** |
| L1c | Subzona pentru locuințe unifamiliale situate pe parcelar de tip agricol |

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| L1d | Subzona pentru locuințe unifamiliale și colective mici create prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole |
| L1e | Subzona pentru locuințe unifamilale pe locturi subdimensionate cu/sau fără infrastructură edilitară sau rutieră amenajată |
| **L2** | **Subzona cu ansambluri de locuințe colective** |

**NOTĂ:**

**-Pentru subzonele pentru locuire și dotări complementare (L1,L2) situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**-Pentru subzonele pentru locuire și dotări complementare (L1,L2) care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-lui aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## A - Zonă pentru activități economice

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter industrial, cvasiindustrial, de servicii și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni.
Se propune păstrarea caracterului industrial al terenurilor adiacente străzii Laminorului, șos. Găești. Pentru unitățile productive existente în zona destinată activităților comerciale se admite păstrarea tipologiei activității existente. Schimbarea funcțiunii pentru unitățile de producție existente va fi permisă doar cu respectarea noilor prevederi pentru subzona funcțională aferentă**.** Zona pentru activități economice este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **A1** | **Zonă pentru unități productive și de servicii, mari și mijlocii** |
| **A2** | **Zonă destinată activităților economice productive, cu caracter terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni medii și mici** |
| **A3** | **Zonă destinată activităților economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici.** |

**NOTĂ:**

**- Pentru subzonele pentru activități economice situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**- Pentru zona A3 care se suprapune cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-lui aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## GC - Zonă de gospodărie comunală

Zona ce reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Zona pentru gospodărie comunală este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **GC1** | **Subzonă pentru cimitire, capele, construcții administrative și anexe ale cimitirelor** |
| **GC2** | **Subzonă pentru echipamente și construcții tehnico-edilitare de importanță locală** |
| **GC3** | **Subzonă pentru depou transport public local și ale serviciilor de salubritate** |

## ZONE CONSTITUITE

### TE - Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore

Zonă ce include elemente ale infrastructurii edilitare majore de transport combustibil, energie electrică, lucrări de apărare împotriva inundațiilor etc.

| | |
|---|---|
| **TE** | **Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore** |

**NOTĂ:**
**- Pentru zona TE care se suprapune cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-lui aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

### DS - Zonă cu destinație specială

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

| | |
|---|---|
| **DS** | **Zonă cu destinație specială** |
| DS 1 | Zone cu destinație specială aflate în administrarea MapN |
| DS 2 | Zone cu destinație specială aflate în administrarea MAI |

### T - Zona pentru căi de comunicație

Zona dedicată serviciilor pentru transport călători și transport marfă pe cale rutieră sau feroviară. Zona pentru căi de comunicație este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **T1** | **Subzona circulație ritieră și amenajări aferente** |
| **T2** | **Subzona circulație feroviară și amenajări aferente** |

**NOTĂ:**
**- Pentru subzonele pentru căi de comunicație situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***
**-Pentru subzonele pentru căi de comunicație (T1,T2) care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-lui aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

### V - Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri. Zona pentru spații verzi este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **V1** | **Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat.** |
| **V2** | **Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată** |
| **V3** | **Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport.** |
| V3a | Complexe și baze sportive pentru practicarea sportului de performanță |

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| V3b | Baze de agrement, parcuri de distracții |
| **V4** | **Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă.** |
| **V5** | **Subzona spațiilor verzi de protecție față de infrastructura majoră sau de protecție sanitară** |
| **V6** | **Pepiniere și sere** |
| **V7** | **Subzona de recreere și agrement în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște** |
| **NOTĂ:**<br>**- Pentru subzonele pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***<br>**-Pentru subzona V1,V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile P.U.Z.-lui aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"** | |
| **NOTĂ:**<br>**Pentru oricare zonă funcțională "x" (menționată anterior) care se suprapune cu o zonă de protecție a monumentelor istorice situate în afara zonelor consturite protejate, prevalează prevederile din R.L.U.- *capitolul 15. Prevederi în zone de protecție situate în afara limitelor zonelor construite protejate* și se completează cu celelate reguli de zone funcționale identificate în zona respectivă de ZP.** | |
| | |
| **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE** | |
| | |
| **ZCP – Zone Construite protejate**<br>Zone cu numeroase clădiri monument istoric clasate pentru care se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice arhitecturale pe care le înglobează. Zona construită protejată este alcătuită din următoarele subzone: | |
| **ZCP 1** | **Ansamblul Curții Domnești și terasa istorică a centrului voievodal** |
| | **ZCP 1.1 – Ansamblului Curții Domnești**<br>**ZCP 1.2 – Terasa istorică a centrului voievodal (parcul Chindia și Grădina Zoologică)**<br>**ZCP 1.3 – Stadionul central**<br>**ZCP 1.4 – Zona de locuințe situată pe fosta terasă istorică a centrului voievodal** |
| **ZCP 2** | **Calea Domnească –sistem urban istoric linear (axa nord-sud a orașului vechi), cu următoarele subzone:** |

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| | **ZCP 2.1 – Subzona rezidențială-boierească și instituțională**<br>**ZCP 2.2 – Subzona de ax a cartierului Suseni**<br>**ZCP 2.3 – Subzona Calea Domenască- sector sud-estic**<br>**ZCP 2.4 – Subzona Suseni: țesut istoric lateral al *Căii Domnești***<br>**ZCP 2.5 – Subzona țesutului rezidențial estic vechi asociat axului istoric**<br>**ZCP 2.6 – Subzona țesutului rezidențial vestic vechi asociat axului istoric**<br>**ZCP 2.7 – Subzona rezidențială de contact cu sistemul hidrografic** |
| **ZCP 3** | **Zona fostului târg interior (Centrul Vechi-Bazarul) și țesustului urban istoric asociat, cu următoarele subzone:** |
| | **ZCP 3.1 – Subzona fostului Târg Interior (nucleu comercial istoric)**<br>**ZCP 3.2 – Subzona rezidențială istorică** |
| **ZCP 4** | **Bulevardul Regele Carol I** |
| **ZCP 5** | **Zona Mitropoliei** |
| **ZCP 6** | **Centrul Civic** |
| **ZCP 7** | **Bulevardul Constantin Brâncoveanu** |
| **ZCP 8** | **Zonă de tranziție sud (str. Liniștii și str. Cetății)** |

# ZONA PROPUSĂ PENTRU RESTRUCTURARE

## R - Zone din intravilan destinate restructurării funcționale.

Zone industriale și parcelar riveran arterelor de circulație unde se constată incompatibilități funcționale generate de tendința de schimbare a zonei funcționale reglementate prin documentația PUG aprobată cu HCL nr. 113 din 27.05.1998. Operațiunile de restructurare se vor face în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici. Zona propusă pentru restructurare este alcătuită din următoarele subzone:

| **RM** | **Subzone cu parcelar dedicat restructurării pentru spații urbane cu mixitate funcțională.** |
|---|---|
| RM1 | Parcelar adiacent principalelor artere de trafic, destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii |
| RM2 | Parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii |
| RM3 | Parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive, servicii nepoluante |

| ZONE CONSTITUITE | |
|---|---|
| **RA** | **Subzone cu parcelar dedicat restructurarii pentru zone destinate activităților economice** |
| RA3 | Subzone cu parcelar dedicat restructurarii pentru activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial dezvoltate în unitati de dimensiuni mari și medii |

# ZONA PROPUSĂ PENTRU URBANIZARE

## U - Zone situate în intravilan în curs de urbanizare și zone noi propuse a se introduce în intravilan pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană.

Operațiunile de urbanizare se vor face în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici. Zona pentru urbanizare este alcătuită din următoarele subzone:

| | |
|---|---|
| **UL** | **Parcelar de tip agricol situat în intravilan în curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate funcțiunii de locuire individuală sau colectivă mică.** |
| **UM** | **Parcelar de tip agricol situat în intravilan în curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate mixității funcționale.** |
| UM1 | Parcelar de tip agricol adiacent principalelor artere de trafic existente sau propuse destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuire |
| UM2 | Parcelar de tip agricol destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii compatibile cu locuirea |
| UM3 | Parcelar de tip agricol destinat urbanizării – subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante |
| UM4 | Parcelar de tip agricol adiacent zonei de activități industriale existente destinat urbanizării – subzonă mixtă cu activități economice terțiare și producție nepoluanta |

**Zonele funcționale din extravilan**

## TA – TERENURI AGRICOLE

## TF – TERENURI FORESTIERE

## TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

## TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

**Prevederi la nivelul zonelor, subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință**

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1** - Utilizări admise;
**Articolul 2**- Utilizări admise cu condiționări;
**Articolul 3** - Utilizări interzise;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**Articolul 4** - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
**Articolul 5** - amplasarea clădirilor față de aliniament
**Articolul 6** - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
**Articolul 7** - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela;
**Articolul 8** - Circulații și accese;
**Articolul 9** - Staționarea autovehiculelor;
**Articolul 10** - Înălțimea maxima admisibila a clădirilor;
**Articolul 11** - Aspectul exterior al clădirilor;
**Articolul 12** - Condiții de echipare edilitara;
**Articolul 13** - Spații libere și spații plantate;
**Articolul 14** - Împrejmuiri;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articolul 15** - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
**Articolul 16** - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

# Partea IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE

# Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite

## C- zona centrală

**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona centrală este definită ca incluzând în principal zona istorică a Municipiului Târgoviște, și zone centrale moderne situate în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

**C – Zona centrală**

**Pentru Zona Centrală situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

### A. Condiționări primare

**(1) Pentru reglementarea detaliată a zonei centrale, este obligatoriu aprobarea unei documentații PUZ pentru Zona Centrală conform Art.47 din legea 350/2001 prvind amenajarea teritoriului și urbanism**. PUZ va avea drept obiectiv stabilirea unor reglementări care să conducă către operațiuni de reabilitare și revitalizare a acestor zone în sensul redării caracterului central pentru spațiile publice, reglementarea modului de amenajare a spațiilor pietonale, crearea de piațete în fața spațiilor comerciale de la parterul blocurilor unde se vor putea amenaja terase ale eventualelor unități de alimentație publică, se vor stabili reguli clare de tratare a vitrinelor spațiilor comerciale, a spațiilor verzi amenajate, a stațiilor de transport în comun, reglementarea parcajelor în relație cu profilele transversale prevăzute, a pistelor pentru biciclete, a parcajelor pentru biciclete, finisajele spațiilor pietonale, reguli de amenajare a teraselor etc.

**(2)** Până la aprobarea unui PUZ pentru zona centrală, autorizarea lucrărilor de construire sau desființare se va face în baza prezentului regulament local de urbanism.

**(3) În subzona C situat în zona construită protejată sau în zona de protecție a valorilor istorice, autorizarea lucrărilor se va face în mod obligatoriu cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.**

### B. Servituți de utuilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”). Prin PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente.

### C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

**(2)** Se recomandă organizarea concursurilor de soluții.

**(3)** Piețele/piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

**(4)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

**(5)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Se admit funcțiuni specifice zonei centrale – funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare, de cult, cultură, învățământ, turism, locuire;

**(2)** Se mențin neschimbate acele funcțiuni care corespund cerințelor actuale;

**(3)** Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

**(4)** Se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul zonei centrale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;

**(5)** Se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare (comerț, servicii, recreere, parcaje);

**(6)** Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Se admite conversia apartamentelor de la parterul (și după caz și etajul 1) al blocurilor, numai dacă îndeplinesc următoarele condiții:

**a)** apartamentele sunt orientate spre străzile ce fac parte din trama majoră a localității și

**b)** conversia nu implică extinderi pe domeniul public cu excepția accesului și nu afectează spațiile verzi înscrise în registrul spațiilor verzi, fie implică extinderi pe domeniul public, caz în care sunt permise numai ca plombe, între două extinderi deja legal execut

**(2)** Autorizarea extinderilor și schimbările de profil, conversiile funcționale, care implică lucrări pe domeniul public, cu exepția lucrărilor pentru asigurarea accesului, se vor face în baza unei documentații PUD aprobate și cu respectarea tuturor condițiilor din Partea I și Partea II a prezentului Regulament.

**(3)** Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

**(4)** Inserția construcțiilor noi se face doar în baza PUZ de zonă centrală aprobat, potrivit legii

**(5)** Se permit construcții provizorii în cazul organizării unor spectacole doar cu acordul administrației publice locale, cu condiția dezafectării construcțiilor provizorii realizate cu ocazia desfășurării evenimentului în maxim 48 ore de la finalizarea acestuia.

**(6)** Se permite autorizarea lucrărilor de reabilitare a fațadelor fără a avea la bază un PUZ aprobat, cu condiția respectării regulilor privind aspectul exterior al clădirilor

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată și de zonă centrală;
**(2)** Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
**(3)** Construcții provizorii de orice natură, cu exceptia celor pevazute la Art.2, aliniat (2), litera d);
**(4)** Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
**(5)** Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
**(6)** Depozitare en-gros;
**(7)** Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
**(8)** Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
**(9)** Depozitări de materiale refolosibile;
**(10)** Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
**(11)** Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
**(12)** Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Se menține parcelarul existent.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) Pentru Zona Centrală (C) situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***
**(2) În Zona Centrală (C)** se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**
**(3) În Zona Centrală (C)** construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
**a)** în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
**b)** dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;
**c)** în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

**d)** în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** **Pentru Zona Centrală (C) situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**(2)** Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**(3)** Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

**(4)** Conformarea clădirilor noi pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și se va reglementa prin P.U.D până la aprobarea unui PUZ pentru Zona Centrală sau PUZ pentru Zona Construită Protejată:

**a)** clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 m); (De exemplu daca o construcție are înaltimea de 6 m, retragerea va fi de minim 5m). Retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și pe baza unui studiu de însorire verificat la cerinta de calitate în construcții ”igiena, sanatate și mediu”.

**b)** în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu cu minim ¼ din înălțimea clădirii.

**c)** se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă, în aceste cazuri retragerea va fi de minim 4,0 m ;

**d)** clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă. Retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și pe baza unui studiu de însorire verificat la cerinta de calitate în construcții ”igiena, sanatate și mediu”.

**e)** se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

**f)** Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** **Pentru Zona Centrală (C) situată în zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**(2)** Se menține neschimbată situația existentă;

**(3)** Dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor, acestea se vor efectua pe baza de studii istorice întocmite de spcialist atestati MC și RUR pentru studii istorice urbane și cu avizul Ministrului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița și PUD aprobat.

## Art.8 - Circulații și accese

**(1) Pentru Zona Centrală (C) situată în zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**(2)** Se aplica prescriptiile generale de la *Capitolul 5.***Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

**(3)** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**(4)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**(5)** În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

**(6)** Pentru amenajările spațiilor pietonale se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile.

**(7)** Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea de pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu, transformarea unor străzi în zone destinate pietonilor sau zone de tip shared-space.

**(8)** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1) Pentru Zona Centrală (C) situată în zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate***

**(2)** Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei,

**(3)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Art.51 -* **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare** *și Anexa 5* din prezentul regulament.

**(4)** Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

**(5)** Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**(6)** Treptat se va desfiinta sistemul de parcare pe banda 1 a străzilor în favoarea parcajelor colective; se propune amplasarea parcajelor colective în subteranul bulevardelor a spațiilor verzi din zona, a spațiilor pietonale sau în clădiri multietajate.

## Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Înălțimea maximă admisibilă se va stabili prin PUZ de zonă centrală și PUZ pentru Zona Construită Protejată, cu justificarea configurației de ansamblu, ținându–se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație – prin Studiu de inserție în sit cu ilustrare volumetrică.

**(2)** Până la elaborarea PUZ, se vor autoriza construcții cu următorul regim de înălțime:

- **Pentru zonele centrale situate în limitele zona constuită protejată prevalează prevederile aferente Zonei Constuite Protejate (ZCP) _*Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** **În Zona Centrală** până la elaborarea PUZ de Zonă Construită protejată intervențiile asupra aspectului exterior al construcțiilor se va face cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.
**(2)** Se vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 3. 0,0,0.*
**(3)** Aspectul exterior al clădirilor va respecta caraterul central al zonei și cel de zonă construită protejată
**(4)** La construcțiile de locuințe colective se impune reabilitarea fațadelor. Finisajele propuse se vor armoniza ca și culoare / textură cu finisajele zonelor de fațadă aferentă spațiilor comerciale de la parter/mezanin/etaj 1, după caz. Documentațiile tehnice pentru autorizarea intervențiilor la fațada vor trata intreaga fațadă a clădirii.
**(5)** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
**(6)** Finisajele fațadelor spațiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe colective se vor armoniza cu restul construcției. Documentațiile tehnice pentru autorizarea intervențiilor la fațada vor trata intreaga fațadă a clădirii.
**(7)** Este interzisa utilizarea culorilor stridente; culorile de contrast nu vor reprezenta mai mult de 10% din suprafața unei fațade;
**(8)** Lucrările de reabilitare/ modificare a fațadelor blocurilor sau a zonelor de fațadă aferente spațiilor comerciale de la parterul blocurilor se vor aviza în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Târgoviște.
**(9)** Lucrările de reabilitare/ modificare a fațadelor blocurilor sau a zonelor de fațadă aferente spațiilor comerciale de la parterul blocurilor situate în zone protejate sau zone de protecție a unor monumente istorice se vor aviza de către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană de Cultură Dâmbovița, după caz.
**(10)** Intervențiile asupra construcțiilor
**(11)** Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);
**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
**(3)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.
**(4)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în fațadele finde
**(5)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
**(6)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1)** Se vor respecta prescriptiile generale de la *apitolul 8.0-* **Spațiile verzi și plantate**.
**(2)** Prin PUZ se vor reglementa zonele ce vor fi amenajate ca spații verzi, cu recomandarea tratării acestor spații pe principiul amenajării grădinilor urbane pentru recreere.

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** În cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare imprejmuiri, acestea vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 8. 0-* **Împrejmuiri**.

**(2)** Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament se recomandă să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III
### POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) Până la elaborarea PUZ de Zonă Centală și PUZ pentru Zonă Construită Protejată, se vor respecta:**

- **Pentru Subzona Centrală situată în limitele Zonei Constuite Protejate** se vor respecta prevederile din ZCP-urile aferente

#### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) Până la elaborarea PUZ de Zonă Centală și PUZ pentru Zonă Construită Protejată, se vor respecta:**

- **Pentru Subzona Centrală situată în limitele Zonei Constuite Protejate** se vor respecta prevederile din ZCP-urile aferente

# IS - Zonă pentru instituții și servicii

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de construcții dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ. Zonele ”IS” sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului.

Zona ”IS” este compusă din următoarele subzone:

IS1 - Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal
IS2 – Subzona construcțiilor pentru educație
IS3 - Subzonă construcțiilor socio - culturale
IS4 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale
IS5 – Subzona construcțiilor de cult

**Pentru subzonele pentru instituții și servicii situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**Pentru subzonele pentru instituții și servicii care se suprapun cu situl arheologic “Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște” se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat “Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” repectând implcit gredele de protecție aferente.**

Corespondentul subzonei IS1 din PUZ aprobat este *ISa-construcții administrative .*
Corespondentul subzonei IS2 din PUZ aprobat este *ISi-construcții de învățământ.*
Corespondentul subzonei IS4 din PUZ aprobat este *ISs-construcții de sănătate.*
Corespondentul subzonei IS5 din PUZ aprobat este *IScu-construcții de cult .*

***Pentru IS situate în zonele cu GRAD MARE/ MEDIU DE PROTECȚIE a sitului arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște":***

- pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională sau transformarea spațială a unui ansamblu dedicate instituțiilor și serviciilor publice se va elabora un plan directoriu (masterplan) și un PUZ cu RLU afferent.Teriroriul de studio al PUZ este ansamblul în integritatea sa
- pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, fara a implica reduceri de spațiu verde, modificari ale retragerilor fața de aliniament sau accese noi din spațiul public, se va face cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și se va elabora în prealabil un P.U.D.
- reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z
- nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc)
- autorizarea lucrărilor de construire în subzona ISc/ps situate în zona cu grad mare sau mediu de protecție a sitului arheologic, se va face în baza unui PUD aprobat
- accesul la toate sediile de instituții și servicii de importanță municipală și supramunicipală, va fi asigurat în mod obligatoriu cu mijloace de transport în comun și infrastructură pentru biciclete (piste și parcaje pentru biciclete), iar stațiile de transport în comun vor fi amplasate la maxim 100 m față de sediile acestora
- pentru toate instituțiile și serviciile publice din subzonele IS, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități conform legislației în vigoare.

## A. Condiționări primare

**(1)** Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională sau transformarea spațială a unui ansamblu dedicat instituțiilor și serviciilor publice se va elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de CTATU.

**(2)** Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi, fără a implica reduceri de spațiu verde, modificari ale retragerilor fața de aliniament sau accese noi din spațiul public, se va face cu respectarea prevederilor prezentului Regulament și se va elabora în prealabil un P.U.D.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

**(4)** Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansablului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

**(5)** Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

**(6)** Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

**(7)** Accesul la toate sediile de instituții și servicii de importanță municipală și supramunicipală, va fi asigurat în mod obligatoriu cu mijloace de transport în comun și infrastructură pentru biciclete (piste și parcaje pentru biciclete), iar stațiile de transport în comun vor fi amplasate la maxim 100 m față de sediile acestora.

**(8)** Pentru toate instituțiile și serviciile publice din subzonele IS, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități conform legislației în vigoare.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.
**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).
**(3)** În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
**(4)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.
**(5)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.
**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.
**(3)** Pieței/piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
**(4)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.
**(5)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art.1 - Utilizări admise

**(1)** În Se admit următoarele utilizări funcționale:
- În **IS1** - dotări administrative de interes municipal și supramunicipal
- În **IS2** – construcții pentru educație (gradinite cu program redus, normal și prelungit, școli, licee, scoli postliceale, scoli profesionale, instituții de invatamant superior, camine și cantine pentru elevi și studenti, afterschool, creșe)
- În **IS3** - construcțiilor socio – culturale (instituții de spectacol în săli închise; muzee; cluburi; case memoriale; biblioteci deschise publicului; expoziții; edituri; posturi de radio, televiziune, centre sociale)

În **IS4** – construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale (spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate; staționare, ambulatorii;unități medico-sociale; centre de sănătate; policlinici, dispensare medicale; centre de transfuzii; cabinete medicale de specialitate; cabinete de medicină de familie; cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii și puncte farmaceutice;creșe, centre sociale pentru copii/persoane învarstă etc.

În **IS5** – construcțiilor de cult (lăcașuri de cult; servicii pentru culte; activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult; spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase)

**(2)** În toate subzonele IS se admit spații verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje acoperite, parcaje.

**(3) Pentru subzonele pentru instituții și servicii situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(4) Pentru subzonele pentru instituții și servicii care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repectând implcit gredele de protecție aferente.**

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1) În IS1, IS3, IS4 și IS5,** se admit servicii comerciale complementare: alimentație publică, comerț de proximitate, servicii profesionale și alte asemenea în structuri de vânzare cu suprafața mică de maxim 200 mp ADC, care nu comercializeaza alcool.

**(2) În IS2 se admit:**

**a)** servicii comerciale, în structuri de vânzare cu suprafață demaxim 200 mp ADC, care nu comercializează bauturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor.

**b)** puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (librărie, papetărie etc.).

**c)** se admite inserarea altor construcții și amenajari legate de procesul de învățământ sau/și de petrecerea timpului liber al copiilor și tinerilor care să deservească unitatea scolară cât și vecinatatea: săli de sport, săli multifuncționale, bazine de înot, terenuri de sport, terenuri de joacă, cluburi ale copiilor etc.

**d)** sunt admise alte amenajări speciale cerute de programul școlar numai dacă sunt compatibile cu vecinatatea (ex.: ateliere-școală, micro-baze de producție, sere/grădini/livezi etc.)

**(6)** Se admit conversiile funcționale între diferite categorii de utilizari din domeniul IS cu respectarea cerințelor specifice fiecărui tip de utilizare;

**(7)** Instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100 - 1/2006

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În toate subzonele IS**, **se interzic:**

**a)** orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

**b)** amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată și în zonele de locuit;

**c)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

**d)** orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** **În subzonele IS1, IS2, IS4**, pentru a fi construibile parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

**a)** terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală

**b)** terenul minim se recomandă a fi de 800 mp cu deschidere de 20,00 m pentru construcții publice cu raza de servire sau adresabilitate redusă;

**(2)** **În IS2,** suprafața de teren necesară se calculează astfel încât să se asigure, pentru învățământul preșcolar, 22 mp/copil, iar pentru învățământul școlar 20 mp/elev;

**(3)** **În IS3,**

- în cazul construcțiilor pentru spectacol și muzeelor, se recomandă amplasarea în clădiri izolate, terenul minim se recomandă a fi de 1500 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri; pentru celelalte categorii de funcțiuni amplasate izolat se recomandă parcele având minim 800 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri;
- pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă, care se pot amplasa în aliniament se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

**(4)** **În IS5,**

- pentru lăcașurile de cult terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri sau funcție de caracteristicile cultului;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 metri,

**(5)** Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**(2)** Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii***;*

**(2)** Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate și studiu de însorire verificat la cerința de calitate în construcții ”igiena, sanatate și mediu”.

**(3)** Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la ¼ din înălțime în baza unui

PUD și studiu de însorire verificat la cerința de calitate în construcții ”igiena, sănătate și mediu”.

**(4)** **În IS2,** în cazul amplasării pe aceeași parcela a unor spații de învățământ preșcolar și școlar organizarea incintei va trebui să asigure separarea funcțională pentru protecția preșcolarilor.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înalțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6,00 metri;

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Se aplica prescriptiile generale de la *Capitolul 5.***Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**.

**(2)** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**(3)** Numărul acceselor se stabilește conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa nr.4;

**(4)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**(5)** În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

**(6)** Pentru amenajările spațiilor pietonale se recomandă utilizarea îmbrăcăminâilor permeabile.

**(7)** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Capitolul 8, 0 Asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

**(3)** Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

**(4)** Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**(5)** Treptat se va desființa sistemul de parcare pe banda 1 a străzilor în favoarea parcajelor colective; se propune amplasarea parcajelor colective în subteranul bulevardelor a spațiilor verzi din zona, a spațiilor pietonale sau în clădiri multietajate.

## Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** **În IS1, IS3, IS4** înălțimea maximă admisă: înălțimea maximă existentă în zona de inserție

**(2)** **În IS2:**

- pentru grădinițe, înălțimea maximă nu va depăși P+1;

- pentru școli primare, înălțimea maximă nu va depăși P+2;
- pentru școli gimnaziale, licee, internate se recomandă maxim P+4 niveluri
- pentru unități de învățământ superior (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim P+6, cu H max 22 m.

**(3) În IS5:**

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare înălțimea maximă admisă nu va depăși înălțimea la cornișă a bisericii.

## Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor.

**(1)** Se vor respecta prescripțiile generale de la *Capitolul 3.0* **Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori**.

**(2)** Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

**(3)** Este interzisă utilizarea culorilor stridente; culorile de contrast nu vor reprezenta mai mult de 10% din suprafața unei fațade;

**(4)** Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale);

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**(3)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

**(4)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în fațadele construcțiilor prin asigurarea unor nișe pentru branșamente.

**(5)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(6)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1)** În toate subzonele IS, se vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 8.0 Spații verzi și plantate*

**(2) În IS2:**

**a)** 75% din suprafața grădinițelor și școlilor vor fi reprezentate de terenul amenajat pentru curte recreație, amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori;

**b)** Pentru creșe se vor asigura minim 10mp/copil spațiu verde

**(3) În IS4:**

**a)** pentru construcțiile de sănătate și sociale se vor asigura minim 20% mp spațiu verde pe teren natural; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav;

**b)** Pentru creșe se vor asigura minim 10mp/copil spațiu verde.

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** În cazul în construcțiilor retrase de la aliniament, în cazul în care sunt necesare imprejmuiri, acestea vor respecta prescriptiile generale de la *Capitolul 8. 0.Împrejmuiri*

**(2)** În toate subzonele IS, unde este necesara împrejmuire se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

**(3)** În subzona IS3, se recomanda ca, construcțiile să fie lipsite de gard, și separate cu borduri sau garduri vii, iar zonele de retragere pot fi folosite ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În IS1, IS3:** POT maxim = 60%

**(2) În IS2:** 25% teren ocupat de construcție. Pentru unități de învățământ superior și afterschool se va respecta tema beneficiarului fară ca POT-ul să depășească 50%.

**(3) În IS4:**

- pentru spitale, centre de sanătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40 %;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie, centre sociale pentru copii și persoane în vârstă: POT maxim = 50 %;

**(4) În IS5,** conform cerințelor fiecărui cult cu respectarea celorlate condiționări din prezentul R.L.U.

**(5) Pentru subzonele de instituții și servicii care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) În IS1, IS3:** CUT maxim = 4,0 ADC/mp teren

**(2) În IS2,** CUT maxim =1,0 ADC/ mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

**(3) În IS4:**

- pentru spitale, centre de sanătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0%;
- pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie, centre sociale pentru copii și persoane în vârstă: CUT maxim = 2,5 %;

**În IS5,** conform cerințelor fiecărui cult cu respectarea celorlate condiționări din prezentul R.L.U.

**(1) Pentru subzonele instituții și servicii care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

# M - Zonă mixtă

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul arterelor principale ale municipiului Târgoviște sau al celor de importanță locală.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată între mixajul între activități de interes general, cu acces public și funcțiunea de locuire colectivă sau individuală. În cadrul acestei zone sunt prezente și imobile monofuncționale, de interes public sau privat, dar și alte tipuri de activități.

Raportat la tipologia funcțiunii de locuire (colectiv sau individual), a regimului de înălțime și a modului de constituire zona mixtă cuprinde următoarele subzone:

- M1 – Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea, situate pe principalele artere de circulație
- M2 - Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii, situate pe principalele artere de circulație
- M3 - Subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante
- M4 – Subzonă mixtă servicii/comerț/agrement în zona sitului arheologic Fortificația Medievală a orașului Târgoviște
- M5 – Subzona mixtă zone verzi cu rol ecologic,ambiental și de agrement/parcări publice/ circulații în zona sitului arheologic Fortificația Medievală a orașului Târgoviște

**Pentru subzonele mixte situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP).***

**Pentru subzonele mixte care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

Corespondentul subzonei M1 din PUZ aprobat este *M1- zona mixtă IS/LM –locuire unifamilială sau colectivă mică, instituții și servicii compatibile cu locuirea .*

Corespondentul subzonei M2 din PUZ aprobat este M*2- zona mixtă IS/LI-locuire colectivă,instituții și servicii compatibile cu locuirea.*

Corespondentul subzonei M3 din PUZ aprobat este *M3- zona mixta Pv/IS-servicii/comerț/agrement amplasate pe zone ale fortificației medievale distruse, incluse în sit arheologic-unde se impune măsuri de semnalizare in situ a existenței vestigiilor istorice conform studiului arheologic .*

***Zona M4 se suprapune peste limita sitului arheologic, unde documentele istorice relevă prezența unor elemente componente ale fortificației medievale, în principal bastioane, care au fost nevelate în timp. Terenurile din această subzonă funcțională M4 sunt în principal terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, o parte dintre acestea fiind în prezent constituite. În M4 se regăsește în zona de protecție a sitului arheologic – cu grad MARE DE PROTECȚIE.***

Se aplică condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MAXIM DE PROTECȚIE:

a) se recomandă trecerea parcelelor din aceste subzone funcționale din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a Municipiului Târgoviște

b) se instituie dreptul de preemțiune în favoarea UAT Târgoviște pentru cumpărarea în conformitate cu legislația în vigoare

c)modul de amenajare / construire se va stabili prin PUZ fundamentat de concluziile cercetării arheologice solicitate prin prezenta documentație

***Zona M5 cuprinde o zonă ocupată de garaje propusă pentru reconversie funcțională prin operațiuni de regenerare urbană , care implică:***

a) operațiuni de regegenerare urbană implică operațiuni de expropriere, pentru desființarea garajelor care sunt proprietate privată și trecerea terenului aferent în domeniul public al Municipiului Târgoviște,

b) se aplică condiționările de autorizare pentru zonele cu grad maxim de protecție

c) modul de amenajare și accesibilitate se va reglementa prin PUD

## A. Condiționări primare

**(1)** Zonele vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va putea fi implementat pe tronsoane de străzi care îndeplinesc condițiile pentru a putea fi definite ca o unitate de intervenție.

**(2)** Construcții noi, extinderea / restructurarea construcțiilor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.D. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.
**(3)** Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă.
**(4)** În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității spațiului urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial și spațiului public, implicând:

- **a)** reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
- **b)** reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- **c)** dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
- **d)** reabilitarea infrastructurii;
- **e)** creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culuarele de concentrare a interesului din cadrul zonei – prin integrarea de noi activități;
- **f)** ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;
- **g)** soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul zonelor și a situațiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.
- **h)** gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

**(5) Pentru zonele M1, M2, M3, M4 și M5 situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unor monumente înscrise în LMI**, autorizarea lucrărilor de construire sau desființare, precum și alte tipuri de intervenții urbane se vor face cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.
**(6) Pentru subzonele M1, M2, M3 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajare și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**
**(7) Pentru M4** se aplică condiționări de autorizare pentru zona cu grad maxim de protecție:

a) Se recomandă trecerea parcelelor din aceste subzone funcționale din proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietatea publică a Municipiului Târgoviște
b) Se instituie dreptul de preemțiune în favoarea UAT Târgoviște pentru cumpărare în conformitate cu legislația în vigoare
c) Modul de amenajare / consrtuire se va stabili prin PUZ fundamentat de concluziile cercetării arheologice solicitate prin prezenta documentație

**(8) Pentru M5** se aplică:

a) operațiuni de regegenerare urbană implică operațiuni de expropriere, pentru desființarea garajelor care sunt proprietate privată și trecerea terenului aferent în domeniul public al Municipiului Târgoviște,
b) se aplică condiționările de autorizare pentru zonele cu grad maxim de protecție
c) modul de amenajare și accesibilitate se va reglementa prin PUD

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.
**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).
**(3)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.
**(4)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.
**(5)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

### C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 7 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 9) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.
**(3)** Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști separate.
**(4)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
**(5)** Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.
**(6)** Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
**(7)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
**(8)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1) În M1+M2 :**
a) Locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

b) La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

**(2) În M1+M3:** locuire individuală

**(3) În M4**:

a) Amenajări peisagere pentru agrement și loisir, construcții pentru servicii de agrement si loisir, cafenele, restaurant, puncte de informare turistica, magazine conexe activitatilor turistice, locuri de joaca etc.

b) Orice lucrari de construire si amenajare care protejeaza si pun in valoare vestigiile istorice existente sau reperate în documentele istorice

**(4) În M5** :

a) amenajări peisagere, parcuri publice

b) alei carosabile și pietonale

c) spații verzi, locuri de joacă și agrement

d) orice lucrări de construire și amenajare care protejează și pun în valoare vestigiile istorice existente sau reperate în documentele istorice

**(6) Pentru subzonele mixte situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP).***

**(7) Pentru subzonele mixte care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**În M1+M2+M3:**

**(1)** Se admite conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.

**(2)** Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă este determinată de configurația și arhitectura clădirii.

**(3)** Se recomandă ca conversia locuințelor de la parter și realizarea eventualelor deschideri pe fațadă să se facă pe baza unui studiu de modificare a fațadei pentru întreg tronsonul clădirii, studiu ce poate fi inițiat de autoritatea publică locală prin proiectul de regenerare urbană și va fi supus avizării în CTUAT.

**(4)** Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

**(5)** Se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**(6)** Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**(7)** Parcajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

**a)** să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

**b)** accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

**(8)** Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 3 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

**a)** să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
**b)** să aibă acces public limitat (ocazional)
**c)** să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
**d)** activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

**(9)** Se admite conversia funcțională a locuințelor individuale existente pentru activități admise la art. 1.

**(10) În M1 :** se admie autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

**(11) În M3 :** se admit activități productive care nu generează un trafic mai mare de 10 autoturisme pe zi.

**(12) În M4:**

a) Autorizarea lucrărilor de construire pentru construcții / clădiri noi sau extinderea la construcțiile existente - pentru servicii cu caracter public pentru agremet, alimentație publică, turism , birouri, servicii si comert - se poate face doar după descarcarea de sarcina arhelogică și cu obligativitatea semnalizării in situ a existenței vestigiilor istorice

b) Se admite autorizarea lucrarilor de reparatie la construcțiile exsitenet construite legal in baza unei autorizatii de construire

c) Se admit construcții pentru locuințe colective în zona cu același caracte cu condiția ca parterul clădirilor să fie destinat pentru servicii, comert, alimentatie publică, birouri Modul de amplasare și conformare volumetrică se va stabili prin PUZ

d) Se admite autorizarea lucrarilor de consolidare, reparare a constructiilor existente în condițiile Legii

**(13) În M5:**

**a)** se admite amenajarea parcării la sol cu condiția plantării la minim 1 arbore la 6locuri d eparcare. Arborii vor fi plantați astfel încât să ubrească atât locurile de parcare cât și partea carosabilă

**b)** se admit construcții pentru funcțiuni specifice alimentației publice în suprafață de maxim 50mp/construcție, cu condiția racordării acestora la rețeaua publică de apă și canalizare.

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În M1, M2, M3:**

- garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului;
- ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto,;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

**(2) În M1, M2** :

- spălătorii auto
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

**(3) În M4:**

a) orice utilizari care nu sunt incluse la aliniatul 1. Utilizări admise și 2. Utilizări admise cu condiționări , specifice acestei zone funcționale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

b) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

**(4) În M5:**

a) orice utilizari care nu sunt incluse la aliniatul 1. Utilizări admise și 2. Utilizări admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ

b) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

**a)** să aibă front la stradă;

**b)** lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m;

**c)** adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;

**(2)** Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

**(3)** Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

**(4)** În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor în situația de a fi accesibile prin servitute de trecere.

**(5)** Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

**(6)** În **M4** caracteristicile parcelelor vor fi fundamentate în baza unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului care să prezinte evoluția istorică a zonei și parcelarului din zona, cu prezentarea posibilitatilor de rvenire la parcelarul istoric.

**(7)** În **M5** caracteristicile parcelei rezultate după expropriere și operațiunile cadastrale de alipire

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Se vor respecta prevederile *Capitolului 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

**(2)** **În M2**, se păstrează modul de amplasare existent

**(3)** **În M1:**

**c)** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

**d)** În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5,0 m de la aliniament în vederea asigurării posibilității parcării în incintă.

**(4)** **În M3 construcțiile se vor retrage față de aliniament cu minim 5,0 m.**

**(5)** **În M1+M3,** toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în banda edificabilă stabilită conform prevedrilor de la *Capitolul 4.* ***Error! Reference source not found.*** *Model de stabilire a e dificabilului.*

**(6)** În **M4** conform PUZ fundamentat de concluziile cercerarii arheologice preventive

**(7)** În **M5** conform PUD

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se vor respecta prevederile *Capitolului 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

**(2)** **În M2** pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea față de limitele laterale și de limita posterioară se va stabili prin PUD în raport cu contextul general de cadru construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente.

**(3)** **În M1+M3, situat în afara zonelor construite protejate sau zonelor de protecție a monumentelor istorice:**

**a)** **Pentru parcelele cu front la stradă cuprins între 10 m și 15 m:**

– Se vor amplasa pe una din limitele laterale. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

– Dacă nu există un calcan existent la care să se alipească, amplasarea pe una din limitele laterale se va decide prin PUD raportat la deschiderile parcelelor vecine, argumentând posibilitatea similară de construire pe terenul învecinat.

– Dacă nu există un calcan existent la care să se alipească amplasarea pe una din limitele laterlae se poate stabili cu acordul proprietarului pe a cărui parcelă se generează calcanul nou, fără a mai fi necesară o ducumentație PUD aprobată. Acordul proprietarului de pe terenul învecinat pe care se generează calcanul va conține specificația clară că a luat la cunoștință modul de construire posibil argumentat pe terenul său și accepta să construiască prin alipire la calcanul rezultat la o eventuală nouă intenție de construire.

– În cazul alipirii la un calcan existent, noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

– In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

– Nu se admite generarea de calcane vizibile din domeniul public, condiționalitatea acoperirii calcanului generat conform prvederilor de la *punctul c),* fiind obligatorie

**b)** **Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15 m:**

– Clădirile se pot amplasa izolat, retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu 1/4 din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului, dar nu mai puțin de 3,0 m.

– În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

– Modul de amplasare izolat sau cuplat se va stabili în raport cu deschiderile parcelelor învecinate și posibilitățile acestora de construire, astfel încât modul de construire posibil pe terenurile învecinate să nu gereneze calcane vizibile. Acest aliniat se aplică în situația în care terenurile învecinate au o deschidere mai mică de 15.

– Dacă parcelele învecinate au sub 15 m și sunt construite retras față de limite de proprietate a terenului în cauză, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

**c) Pentru terenurile cu o deschidere la strada mai mică de 10 m , modul de amplasare a clădirii pe parcelă se va aproba prin PUD.**

**d) Pentru toate situațiile:**

– Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 5 m.

– Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m.

– Retragerile față de limitele laterale sau limita posterioară stabilite prin prezentul Regulament, pot fi modificate prin P.U.D. În cazul modificării retragerilor prin PUD se va prezenta acordul scris al proprietarilor imobilelor învecinate referitor la modul de amplasare propus.

**(4)** În **M4** conform PUZ fundamentat de concluziile cercerarii arheologice preventive

**(5)** În **M5** conform PUD

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În M2** (**inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric),** pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea va fi în stabilită prin PUD cu următoarele condiții:

**a)** între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; Distanța de poate reduce la jumătate pe baza unui studiu de însorire prin care să se demonsterze că se respectă reglementările privind însorirea conform Capitol 4, 0 , Aliniatul (10).

**b)** Distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

**(2) În M1 situată în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric,** până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, modul de amplasarea față de limitele laterale și posterioare se va stabili prin PUD aprobat și cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

**(3) În M1+M3, situat în afara zonelor construite protejate sau zonelor de protecție a monumentelor istorice:**

**a)** Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 3 m.

**b)** În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului, dar nu mai puțin de 6 m.

**(4) În M4** conform PUZ fundamentat de concluziile cercerarii arheologice preventive

**(5) În M5** conform PUD

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

**(2)** Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, acceselese vor stabili prin PUD.

**(3)** Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

**(4)** De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

**(5)** Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

**(6)** Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**(7)** **În M4** conform PUZ fundamentat de concluziile cercerarii arheologice preventive

**(8)** **În M5** conform PUD

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. 0-* **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare***,* din prezentul regulament.

**(2)** **În M2, (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric**):

**a)** Staționarea autovehiculelor pentru construcțiile existente, se va organiza în cadrul proiectului de regenerare urbană:

– în pachete de parcaje amplasate la sol;
– în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
– la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;
– în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

**b)** Parcajele/garajele pentru locuințe și angajați ai activităților de la parterul blocurilor existente, se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită.

**c)** Pentu activitățile terțiare, servicii și instituții de interes public de la parterul blocurilor existente, staționarea autovehiculelor pentru vizitatori/clienți va fi limitată ca timp la maxim 2 ore și organizată în parcări laterale amenajate pe lungimea frontului cu parter comercial și servicii.

**d)** In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

**e)** Pentru construcții noi sau extinderi de construcții existente, locurile de parcare vor fi amenajate pe parcelă la subsolul acestora.

**(3)** **În M1+M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):**

**a)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**b)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**(4)** **În M4** conform PUZ fundamentat de concluziile cercerarii arheologice preventive

**(5)** **În M5 co**nform PUD

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** **În M1+M3, situate în afara zonelor construite protejate sau zonelor de protecție a monumentelor istorice:**

**a)** **Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane:**

- Parter + 2 Etaje + Mansardă / (S)+P+2+M
- Parter + 2 Etaje + Etaj retras / (S)+P+2+1R
- Demisol+Parter +2 Etaje / (S)+D+P+2
- Demisol + Parter + 1 etaj+ Mansardă / (S)+D+P+1++M
- Demisol + Parter + Etaj+ Etaj retras / (S)+D+P+1+1R

**b)** Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel va fi de maxim 15 m și minim 7 m.

**c)** Înălțimea maximă la coamă se va înscrie într-un unghi de maxim 45º a pantei învelitorii acoperișului.

**d)** Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

**(2) În M1+M3, situat în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric, până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată se menține regimul de înălțime propus în ZCP-ul aferent**

**(3) În M2 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** se păstrează înălțimea maximă a construcțiilor existente

**(4) În M1+M2+M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric)**, pentru construcțiile noi care depășesc înălțimea construcțiilor existente, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ pe baza de Aviz de Oportunitate.

**(5) În M4 :**

**e)** Se va reglementa prin PUZ fundamentat de concluziile cercetarii arheologice.
b) Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili cu respectarea ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

c) Înălțimea clădirlor se va fundamenta prin studiu de inserție volumetrică și silueta urbana.

**(6) În M5 :**

H maxim la cornișă = 6,0m

Înălțimea maximă la coamă = 7,5m

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

***(1)*** Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3. Reguli cu privire la finisaje exterioare şi culori.***

**(2) În M1, M2, M3 situate în afara zonelor construite protejate:**

**a) Reguli pentru clădirile noi:**

– Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

– Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

– Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

– Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

– Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

**b) Intervenții asupra clădirilor existente:**

– Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă.

– În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

– Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

– Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

– Pentru operațiunile de conversie a locuințelor de la parter în spații pentru servicii și instituții de interes public se vor intocmi studii de modificare a fațadei pentru întreg tronsonul clădirii. Studiile vor fi supuse avizării CTUAT. Studiile pot fi inițiate de autoritatea publică locală prin proiectul de regenerare urbană.

– La reabilitarea fațadelor construcțiilor existente, toate echipamente aparatelor de aer condiționat se vor amplasa organizat și se vor masca în cazul fațadelor orientate spre străzile

principale. Modul de amplsare a echipamentelor de aer condiționat se va prezenta pe planul de fațadă aferent documentației DTAC sau prin reglementările aferente PUZ de regenerare urbană.

– Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

**(3) În M4 se vor respecta:**

a) Modul de amenajare se va fundamenta prin studiul istoric si peisagistic, cu condiția integrarii soluțiilor de amenajare coroborat cu amenajarea existentă sau propusă a sitului arheologic .

b) Aparatele de aer condiționat , de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațade, se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare și în afara fațadei principale orientate spre domeniul public sau spre situl arheologic.

c) Finisajele exterioare vor fi in nuante deschise care reflectă culorile naturale de piatră, nisip (crem, bej, alb, ivoire, gri deschis etc.).

d) Se admite realizarea de fațade vegetale, cît si fațade ventilate, plcate cu lemn.

e) Se interzice utilizarea culorilor stridente

f) Următoarele materiale sunt strict interzise la finisarea fațadelor: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond

g) Se interzicerea inscrierea pe fatade a siglelor , denumirelor societatilor comerciale etc, acestea vor putea fi inscriptionate pe placi de dimensiunea maxima de 1,0m x 0,5 m, montate pe fațadele cladirilor.

**(4) În M5** conform PUD și în armonie cu amenajarea propusă/existentă a sitului arheologic

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare.

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**(3)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

**(4)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri

**(5)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(6)** Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**(7)** Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în spații / construcții independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m, iar distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1)** Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a unei parcele.

**(2)** Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Străzile principale vor fi amenajate cu vegetație de aliniament (arbori) cu rol de barieră fonică și umbrire a trotuarelor.

**(5)** Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie amenajat cu spații de joacă, relaxare etc.

**(6) În M4** se vor respecta: suprafața de spatiu verde pe teren natural va fi de minim 50% împreună cu celelate prevederi din PUZ aprobat (*Articol 33. Spații verzi) "Amenajarea și valorificarea peisagistică a șanțului și Valului Cetății "*

***(7)*** **În M5** se vor respecta: suprafața de spatiu verde pe teren natural va fi de minim 20% împreună cu celelate prevederi din PUZ aprobat (*Articol 33. Spații verzi) "Amenajarea și valorificarea peisagistică a șanțului și Valului Cetății*

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0.***Împrejmuiri**.

**(2) În M2 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** se interzice împrejmuirea clădirilor cu parter comercial și a clădirilor ce formează fronturi la străzi principale, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate.

**(3) În M1, M2, M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial.

**(1) În M1+M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** pentru construcțiile cu parter comercial nu este obligatorie împrejmuirea pe aliniament. În aceste situații împrejmuirea poate fi amplasată pe alinierea clădirii.

**(4)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**(5) Pentru subzonele M1, M2, M3, M4, M5 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat** (*Articol 34. Împrejmuiri):* **"Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(2) În M2 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric): se menține POT existent.**

**(3) În M1 situat în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice**:

POT maxim = 50%

**(4) În M1 situat în zona construită protejată sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice se menține POT existent.**

**Până la aprobarea PUZ pentru Zonă Construită Protejată pentru următoarele subzone funcționale POT maxim este:**

M1_P1a: POT maxim = 35%
M1_P1b: POT maxim = 40%
M1_P1c: POT maxim = 40%
M1_P2: POT maxim = 45%
M1_zp5: POT maxim = 50%

**(5) În M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** POT maxim = 60%

**(6)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**(7) Pentru subzonele mixte care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

**(8) În M4** se va reglementa prin P.U.Z. fundamentat de concluziile cercetarii arheologice.

**(9) În M5: POT maxim =15%**

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) În M2 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** se menține CUT existent.

**(2) În M1 situat în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice:**

CUT maxim = 1,6 mp ADC/ mp teren

**(3) În M1 situat în zona construită protejată sau a zonelor de protecție a monumentelor istorice se menține CUT existent.**

**Până la aprobarea PUZ pentru Zonă Construită Protejată, pentru următoarele subzone funcționale CUT maxim este:**

M1_P1a: CUT maxim = 0,7 mp ADC/ mp teren
M1_P1b: CUT maxim = 1,0 mp ADC/ mp teren
M1_P1c: CUT maxim = 1,0 mp ADC/ mp teren
M1_P2: CUT maxim = 1,3 mp ADC/ mp teren
M1_zp5: CUT maxim = 1,0 mp ADC/ mp teren

**(4) În M3 (inclusiv cele situate în zona construită protejată sau zona de protecție a unui monument istoric):** CUT maxim = 2,0 mp ADC/ mp teren

**(5)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**(6) Pentru subzonele mixte care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat : "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

**(7) În M4** se va reglementa prin PUZ fundamentat de concluziile cercetarii arheologice.

**(8) În M5 : CUT maxim = 0,2 ADC/mp teren**

# L - Zonă pentru locuire și dotări complementare

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din punct de vedere al caracterului locuințelor, țesutului urban, tipologiei parcelarului, configurația în raport cu spațiul stradal, regim de înălțime. Pentru zonele predominant rezidențiale prezentul plan urbanistic general are în vedere, pe de o parte, necesitățile funcționale și spațial configurative majore ale municipiului, iar pe de altă parte, asigurarea calității locuirii la standarde similare cu alte orașe europene, valorificarea terenului urban, a fondului construit viabil și a zonelor protejate, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însorire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, securitate personală, protecție față de poluare și riscuri tehnologice.

Zona "L" este compusă din următoarele subzone:

**L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime redus**

**L1c** – subzona pentru locuințe individuale situate pe parcelar de tip agricol
**L1d** – subzona pentru locuințe individuale și colective mici create prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitații pe terenuri agricole
**L1e** – subzona pentru locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu sau fără infrastructură edilitara sau rutiera amenajata

**L2 – subzona cu ansambluri de locuințe colective**

**Pentru subzonele pentru locuire și dotări complementare situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ 14. *Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**Pentru subzonele pentru locuire și dotări complementare (L1, L2) care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

Corespondentul subzonei L1 din PUZ aprobat este *LM- zona rezidențială locuire individuală.*
Corespondentul subzonei L2 din PUZ aprobat este *LI- zona rezidențială locuire colectivă.*

# L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime redus

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

**L1c** – subzona pentru locuințe unifamiliale situate pe parcelar de tip agricol
**L1d** – subzona pentru locuințe unifamiliale și colective mici create prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localitații pe terenuri agricole
**L1e** – subzona pentru locuințe unifamiliale pe loturi subdimensionate cu sau fara infrastructura edilitara sau rutiera amenajata

**Pentru subzona L1 situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ 14. *Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**Pentru subzona L1 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

Corespondentul subzonei L1 din PUZ aprobat este *LM- zona rezidențială locuire individuală.*

### A. Condiționări primare

**(1)** Pentru instituirea unor subzone de activități economice cu caracter terțiar constituite în clădiri dedicate sau a unor subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale se va elabora PUZ și se vor prelua reglementările de la subzonele IS specifice din cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism.

**(2)** În cazul elaborării P.U.Z., se vor respecta următoarele condiții:

**a)** Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. va fi Unitatea Teritorială de Referință.

**b)** În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea P.U.Z. pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta va include minimum un cvartal.

**c)** Prin Avizul de Oportunitate se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

**(3)** Reglementările P.U.Z. și R.L.U. aprobate la data intrării în vigoare a noului P.U.G. vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul **Reglementarea situațiilor tranzitorii**.

**(4)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau alte tipuri de intervenții în subzona L1b, pînă la aprobarea PUZ pentru Zona Construită Protejată, se va face pe baza prezentului Regulament și cu avizul Ministerului Culturii sau a Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.
**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință").
**(3)** În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
**(4)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.
**(5)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.
**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 9) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
**(3)** Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
**(4)** Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.
**(5)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
**(6)** Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
**(7)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
**(8)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1) În L1c+L1d+L1e,** se admit:

– Locuințe individuale

– Reparații și extinderi la locuințele existente

– Anexe ale locuințelor acestora: garaj, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**(2) Pentru subzona L1 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

**(3) Pentru subzona L1 situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ 14.** ***Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1) În L1d,** se admie autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

**(2) În L1c+L1d+L1e, se admit:**

**a)** Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

**b)** Servicii cu acces public (a se vedea Anexa 4), cu următoarele condiții:

– să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

– activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

– să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

– pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

**c)** Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

**d)** Servicii profesionale sau manufacturiere public (a se vedea Anexa 4), cu următoarele condiții:

– să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

– activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

– să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

– pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

**e)** Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

– să nu includă alimentație publică accesibilă publicului larg.

– să se obțină acordul vecinilor.

**f)** Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

– să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

– să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

– pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

**g)** Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanta se poate admite schimbarea de destinație în locuinte unifamiliale, daca caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizatiile de construire nu au fost modificate.

**(3)** **În L1c**, se admit activități de tip agricol în sere, care să nu genereze un trafic mai mare de 10 autovehicule pe zi.

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** **În L1c+L1d+L1e**, se interzic:

**a)** Orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**b)** Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**În L1c+L1d+L1e**:

**(1)** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

**a)** Dimensiuni minime:

| Regimul de construire | Dimensiune minimă | |
|---|---|---|
| | Suprafața (mp) | Front (m) |
| Înșiruit | 150 | 8 |
| Cuplat | 200 | 12 |
| Izolat | 250 | 15 |

**b)** adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

**(2)** Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente, ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (a) și (b), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

**(3)** Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

**(4)** În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor în situația de a fi accesibile prin servitute de trecere.

**(5)** Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În L1c+L1e**, **în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament în funcție de caracterul străzii:**

**a)** pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

**b)** În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

**c)** distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

**d)** În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în vederea asigurării posibilității parcării în incintă.

**e)** banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor

**f)** în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

**g)** Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

**(2) În L1c+L1e**, **în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament în funcție de caracterul străzii:**

- **a)** pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- **b)** retras față de aliniament cu minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- **c)** în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

**(6) În L1d,** retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

**a)** clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;

**b)** în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semicuplate sau izolate);

**c)** în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

**(3) În L1c+L1d+L1e**:

- **a)** Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în banda edificabilă stabilită conform prevedrilor de la ***Capitolul 4. Model de stabilire a edificabilului.***

**b)** Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În L1e:**

**a) Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 8 și 10 m:**

– clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
– în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

**b) Pentru parcelele cu front la stradă între 11 și 15 m**

– Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
– în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
– Dacă nu există un calcan existent la care să se alipească, amplasarea pe una din limitele laterale se va decide prin PUD raportat la deschiderile parcelelor vecine, argumentând posibilitatea similară de construire pe terenul învecinat.
– Dacă nu există un calcan existent la care să se alipească amplasarea pe una din limitele laterale se poate stabili cu acordul proprietarului pe a cărui parcelă se generează calcanul nou, fără a mai fi necesară o ducumentație PUD aprobată. Acordul proprietarului de pe terenul învecinat pe care se generează calcanul va conține specificația clară că a luat la cunoștință modul de construire posibil argumentat pe terenul său și accepta să construiască prin alipire la calcanul rezultat la o eventuală nouă intenție de construire.
– În cazul alipirii la un calcan existent, noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.
– In cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
– Nu se admite generarea de calcane vizibile din domeniul public

**c) Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:**

– Clădirile se pot amplasa izolat, retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu 1/4 din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului, dar nu mai puțin de 3,0 m.
– În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.
– Modul de amplasare izolat sau cuplat se va stabili în raport cu deschiderile parcelelor învecinate și posibilitățile acestora de construire, astfel încât modul de construire posibil pe terenurile învecinate să nu gereneze calcane vizibile. Acest aliniat se aplică în situația în care terenurile învecinate au o deschidere mai mică de 15.
– Dacă parcelele învecinate au sub 15 m și sunt construite retras față de limite de proprietate a terenului în cauză, clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

**d) Pentru terenurile cu o deschidere la strada mai mică de 8 m, modul de amplasare a clădirii pe parcelă se va aproba prin PUD.**

**(2) În L1c,** se va respecta caracterul țesutului urban existent, clădirile se pot dispune retras la 60 cm față de limita laterala nord sau vest și la minim 3,0 m față de limita laterală sud sau est.

**(3) În L1d,** retragerile față de limitele laterale se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii

**(4) În L1c+L1d+L1e:**

**a)** Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii la cornișa, dar nu cu mai puțin decât 5 m.

**b)** Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,50 m.

**c)** Retragerile față de limitele laterale sau limita posterioară stabilite prin prezentul Regulament, pot fi modificate prin P.U.D.

**d)** Se vor aplica prevederile generale inscrise la *Capitolul 4.* **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În L1c+L1d+L1e:**

**a)** În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

**b)** În cazul în care încăperi auxiliare ( bai, bucătării etc) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea celei mai înalte clădiri.

## Art.8 - Circulații și accese

**În L1c+L1d+L1e:**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

**(2)** Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

**(3)** De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

**(4)** Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

**(5)** Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**(6)** locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**În L1c+L1d+L1e:**

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8. 0-* **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare***, din prezentul regulament.*

**(3)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În Lc+L1d+L1e:**

**a) regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane:**

- Parter + 2 Etaje + Mansardă / (S)+P+2+M
- Parter +2 etaje +etaj retras / (S)+P+2+Er
- Demisol + Parter + 1 etaj+ Mansardă /(S)+D+P+1+M
- Demisol + Parter + 1 etaj+ Etaj retras / (S)+D+P+1+Er

**b) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel, în punctul cel mai înalt și va fi de maxim 12 m și minim 9 m.**

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1) În L1c+L1d+L1e:**

***a)*** Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3, Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori.***

***b)*** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

***c)*** Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

***d)*** Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

***e)*** Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

***f)*** Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° sau cu terasă.

***g)*** Materialele de finisaj vor fi alese în armonie cu finisajele existente în zonă, fără a fi stridente sau agresive din punct vizual și estetic. Se interzice utilizarea pe fațade a materialelor de finisaj pentru interior.

***h)*** Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

***i)*** Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

***j)*** La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

***k)*** Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1) În L1c+L1d+L1e:**

**a)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice disponibile.

**b)** Pe unele străzi din L2 nu există rețele publice de apă. Acolo unde nu există rețea de apă, sursa de apă se va asigura din surse proprii prin puțuri. După extinderea rețelei de apă proprietarii imobilelor se vor racorda în mod obligatoriu la rețeaua de apă publică.

**c)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**d)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

**e)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în împrejmuire.

**f)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**g)** Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1) În L1c+L1d+L1e:**

**a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală a parcelei.**

**b)** Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

**c)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1) În L1c+L1d+L1e:**

**a)** Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

**b)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0-* **Împrejmuiri**.

**c)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În L1d**: POT maxim = 50%

**(2) În L1c:**

POT maxim = 30% pentru construcție locuință

POT maxim 40% pentru construcții tip seră

**(3) În L1e: POT maxim = 60%**

**(4)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**(5) Pentru subzona L1 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

**(6) Pentru subzona L1 situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ 14.** ***Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

## Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) În L1d:**

CUT maxim pentru construcții cu maxim 3 niveluri = 1,3 mp ADC/ mp teren

CUT maxim pentru construcții cu maxim 4 niveluri = 1,6 mp ADC/ mp teren

**(2) În L1c:**

CUT maxim pentru construcție locuință = 1,2 mp ADC/ mp teren

Pentru construcții tip seră nu se reglementează CUT maxim

**(3) În L1e: CUT maxim = 1,2 mp ADC/ mp teren**

**(4)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
**(5)** În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).
**(6) Pentru subzona L1 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat "Amenajarea și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**
**(7) Pentru subzona L1 situată în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ 14.** ***Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

## L2 – Ansambluri de locuințe colective

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a marilor ansambluri monofuncționale rezidențiale construite în perioada comunistă.
**Pentru subzona L2 situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_** ***Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***
**Pentru subzona L2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**
**Corespondentul subzonei L2 din PUZ aprobat este** ***LI- zona rezidențială pentru locuire colectivă.***

#### A. Condiționări primare

**(1)** Toate ansamblurile vor beneficia de un Program de Regenerare Urbană. Programul va viza un întreg ansamblu sau o parte a sa, ce îndeplinește condițiile pentru a putea fi definită ca o unitate de intervenție.
**(2)** Construcții noi, extinderea / restructurarea celor existente, conversii funcționale, restructurarea sistemului de spații publice sunt permise doar ca rezultat al aplicării procesului de regenerare urbană, pe baza P.U.Z. aferent programului. În lipsa acestuia toate aceste tipuri de operațiuni sunt interzise.
**(3)** Prin excepție se admite autorizarea directă pentru executarea lucrărilor de construire balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie realizate sub proiecția celor de la etajele superioare și să deservească strict unitatea locativă.
**(4)** În componența sa spațială, Programul de Regenerare Urbană are ca obiectiv creșterea calității locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial, implicând:
a) reconsiderarea / eficientizarea mobilității (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc)
b) reorganizarea spațiului public – prin diferențierea, specializarea, amenajarea acestuia;
c) dezvoltarea serviciilor – publice și comerciale;
d) reabilitarea infrastructurii;
e) creșterea gradului de mixaj funcțional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activități;
f) ameliorarea condițiilor de mediu – în toate componentele sale;
g) soluționarea situațiilor și disfuncțiilor determinate de prezența locuințelor individuale izolate în interiorul cartierelor (subzonele S_L) și a situațiilor juridice a terenurilor

aferente acestora. La solicitarea deținătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deținătorii putând fiind despăgubiți prin intermediul unor suprafețe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.

h) gestionarea situațiilor disfuncționale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuințe colective.

**(5)** În cadrul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui P.U.Z. ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie.

**(6)** Prin P.U.Z. de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa zonele verzi, zonele cu instituții și servicii publice , zonele de activități economice situate în zone cu caracter rezidențial, zone destinate construirii pentru parcaje colective de cartier.

**(7)** Prin P.U.Z. de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

**(8)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după aprobarea P.U.Z. de regenerare urbană. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D. Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent , iar pentru clădiri noi se vor elabora P.U.D.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Sunt afectate de servituți de utilitate publică.

**(2)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(3)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

**(4)** În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

**(5)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**(6)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

**(7)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

**(2)** Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 4) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

**(3)** Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

**(4)** Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.
**(5)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
**(6)** Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.
**(7)** În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.
**(8)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
**(9)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației, organizarea și amenajarea stațiilor de transport în comun. Acestea vor fi supuse avizării de către Comisia de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Locuințe colective și dotări în clădiri existente
**(2)** Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
**(3)** Locuri de joacă pentru copii;
**(4)** Spații pentru sport și recreere
**(5)** Mobilier urban;
**(6)** Spații libere pietonale;
**(7)** Reparații la construcțiile existente
**(8)** **Pentru subzona L2 situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_** ***Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***
**(9)** **Pentru subzona L2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Parcaje colective de cartier la sol sau în construcții, se vor reglementa prin PUD
**(2)** Se admit funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces publiccomplementar, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – descrise în Anexa 4 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin proiectul inițial la parterul clădirilor de locuințe (blocuri cu parter comercial). Pentru clădiri independente cu alta destinație decat cea de locuire ( ex. centrala termica de cartier), se admite conversia funcționala potrivit funcțiunilor tertiare enumerate mai sus. Schimbarea funcțiunii se poate face doar în spațiile existente comerciale (parter, mezanin sau etaj)

din proiectul inițial pe funcțiunile admise precizate, inclusiv în alimentație publică. Schimbarea de destinație se poate realiza în integralitate.

**(3)** Se admit funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces publiccomplementar, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – descrise în Anexa 4 la prezentul Regulament, în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente, cu condiția ca:

**a)** apartamentele să fie amplasate la principalele artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau a unor spații publice / trasee pietonale de interes.

**b)** atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.

**(4)** Se admit funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public complementar, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – descrise în Anexa 4 la prezentul Regulament în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

**a)** să fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.

**b)** atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public.

**c)** să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

**(5)** Sunt admise instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**(6)** Prin excepție, în apartamentele cu destinație locuință sunt admise activități de tip servicii profesionale sau manufacturiere prestate de proprietari / ocupanți , fara ca acest lucru sa implice o conversie funcționala a apartamentelor, cu următoarele condiții:

**a)** să se desfășoare în apartamentul în cauză, în paralel cu funcțiunea de locuire;

**b)** suprafața utilp ocupată de aceaasta să nu depășască 30 mp;

**c)** să implice maxim 3 persoane;

**d)** să aibă acces public limitat (ocazional);

**e)** să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

**f)** activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

## Art.3 - Utilizări interzise

(1) garaje individuale pe domeniul public sau privat al municipiului

(2) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

(3) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

(4) curățătorii chimice;

(5) depozitare en-gros sau mic-gros;

(6) depozitări de materiale refolosibile;

(7) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

(8) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

(9) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

(10) autobaze și stații de întreținere auto; - stații de betoane;

(11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
(12) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
(13) anexe gospodărești;

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**(1)** Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
**(2)** Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.
**(3)** Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Parcelele pentru clădiri noi, altele decât construcții pentru parcaje colective de cartier, vor fi în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea față de aliniament va fi în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.
*(2)* Se vor respecta prevederile *Capitolul 4.***Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea față de limitele laterale și de limita posterioară va fi în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.
**(2)** Se vor respecta prevederile *Capitolul 4.***Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea va fi în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană cu următoarele condiții:
**a)** între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; Distanța de poate reduce la jumătate pe baza unui studiu de însorire prin care să se demonsterze că se respectă reglementările privind însorirea conform ***Capitolul 4, Aliniatul (10)Condiții de însorire***.
**b)** Distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală;

### Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice.

**(2)** Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, accesele vor fi în conformitate cu reglementările PUZ de regenerare urbană.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în cadrul P.U.Z. de regenerare urbană:

**a)** în pachete de parcaje amplasate la sol;

**b)** în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;

**c)** la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație;

**d)** în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

**(2)** Parcajele/garajele se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită.

**(3)** In cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

**(4)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din ***Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,*** din prezentul regulament.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Se păstrează înălțimea maximă a construcțiilor existente.

**(2)** **Pentru clădirile noi cu alte destinații decât locuirea** înălțimea acestora se va stabili prin P.U.Z de regenerare urbană și de regulă înălțimea maximă nu va depăși 2 nivele supraterane (P, P+1) și respectiv 9 m.

**(3)** Înălțimea construcțiilor pentru parcaje colective de cartier care depășesc înălțimea maximă a clădirilor existente, H maxim se va reglementa prin PUZ.

**(4)** **Pentru inserțiile de clădiri destinate locuirii, regimul de înălțime** va fi în conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană.

**(5)** Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3 - Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori.***

**(2)** **Reguli pentru clădirile noi:**

- **a)** Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- **b)** Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
- **c)** Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.
- **d)** Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
- **e)** Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

**(3)** **Intervenții asupra clădirilor existente:**

**a)** Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă.

**b)** În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

**c)** Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

**d)** Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm.

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice disponibile.

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**(3)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

**(4)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri

**(5)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(6)** Pentru clădirile noi se va dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**(7)** Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în spații / construcții independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m, iar distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

## Art.13 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

**(2)** Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** În interiorul cvartalelor / între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

**(5)** Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi și să fie destinat folosințelor de la aliniatul (4).

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial.

**(2)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0* **Împrejmuiri**.

**(3)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

**(4)** Se interzice împrejmuirea clădirilor destinate locuirii, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate.

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Se menține POT existent

**(2)** Pentru construcții noi POT va fi reglementat prin PUZ de Regenerare Urbană.

**(3)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

**(4) Pentru subzona L2 situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(5) Pentru subzona L2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Se menține CUT existent.

**(2)** Pentru construcții noi CUT va fi reglementat prin PUZ de Regenerare Urbană

**(3)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

***(4)*** **Pentru subzona L2 situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(5) Pentru subzona L2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

# A - Zonă pentru activități economice

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități economice cu caracter industrial, cvasiindustrial, de servicii și de tip comercial desfășurate în unități de dimensiuni mari, medii sau mici.

Se propune păstrarea caracterului industrial al terenurilor adiacente străzii Laminorului, șos. Găiești. Pentru unitățile productive existente în zona destinată activităților comerciale se admite păstrarea tipologiei activității existente. Schimbarea funcțiunii pentru unitățile de producție existente va fi permisă doar cu respectarea noilor prevederi pentru subzona funcțională aferentă.

Zona "A" este compusă din următoarele subzone:

**A1 – Subzonă pentru activități industriale dezvoltate în unități mari și mijlocii**

Zonă cu unități industriale în general în proprietate privată, amplasate în partea de sud-vest a căii ferate . Unitățile industriale dispun în general de suprafețe însemnate de teren, grupate de regulă, în zone monofuncționale specifice.

Fiind o zona industrială constitută în perioada comunistă, activitatea industrială inițială s-a restrâns considerabil sau a încetat. în prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări și dezmembrări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de

conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial.
Infrastructura urbană e în general degradată.
Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

**A2 - Subzonă unităților industriale și de servicii, dezvoltate în unități de dimensiuni mici și mijlocii**

Zonă cu unități productive de bunuri și servicii, adiacente unor zone destinate locuirii constituite sau în curs de constituire. Zone funcționale ce formează poli de activități satelitari în cadrul orașului.

**A3 - Subzonă destinată activităților economice comerciale și servicii**

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă este organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.
Subzona este dedicată și activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală, municipală sau supramunicipală.

**Pentru zona A (zona pentru activități economice) situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate***

**Pentru subzona A3 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

**Corespondentul subzonei A3 din PUZ aprobat este *Isc/ps-construcții comerciale pentru prestări servicii.***

## A. Condiționări primare

**În subzonele A1 și A2:**

**(1)** Având în vedere starea actuală a acestor zone sunt necesare programe de reabilitare / restructurare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economcă și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z.

**(2)** Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, în acest sens se vor elabora documentații de urbanism de tip masterplanuri și PUZ.
Temele tratate trebuie să vizeze:

**a)** reorganizarea activităților – economic și spațial;

**b)** restructurarea și eficientizarea nucleelor funcționale supraviețuitoare ale fostelor mari unități industriale;

**c)** segmentarea marilor unități;

**d)** crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;

**e)** reorganizarea / restructurarea și untilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici;

**f)** dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de tip industrial;

**g)** dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane;

**h)** îmbunătățirea accesibilității și mobilității – trafic auto, trafic lent, transport în comun;

**i)** dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale;

**j)** organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor;

**k)** reabilitarea spațiului public.

**(3)** Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin P.U.Z. ce vor viza o unitate / un grup de unități industriale. P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

**(4)** Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 600 mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 600mp se poate admite autorizarea directă a executării lucrărilor de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

**(5)** Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

**(6) În subzona A2 activitățile permise se vor desfășura în construcții de maxim 3000 mp ADC.**

**(7) În subzona A1 nu se limitează ADC.**

**(8) În subzona A3:**

Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități – numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Documentația P.U.D. va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc..

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Subzonele sunt afectate de servituți de utilitate publică. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”).

**(3)** În cazul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

**(4)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**(5)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în Cartea Funciară cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.
**(3)** Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor principale și colectoare pe care se vor amenaja piste separate.
**(4)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
**(5)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art.1 - Utilizări admise

**(1) În A1 +A2 se admit :**
**a)** activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
**b)** activități industriale productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
**c)** servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
**d)** stații de întreținere și reparații auto;
**e)** comerț, alimentație publică și servicii personale;
**f)** locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
**(2) În A3 se admit:**
**a)** comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;
**b)** comerț și servicii organizate în sistem „mall”;
**c)** Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, hoteluri, loisir etc
**(3) În A1+A2+A3, se admit:**
**a)** parcaje la sol și multietajate;
**b)** stații de alimentare autovehicule
**c)** reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
**(4) Pentru zona A (zona pentru activități economice) situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate***
**(5) Pentru subzona A3 care se suprapun cu situl arheologic “Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște” se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” repsectând implcit toate**

**condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1) În A1+A2**, se admit activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

**(2) În A1+A2+A3 se admit:**

a) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

b) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În A1+A2 se interzic următoarele utilizări**:

- **a)** se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- **b)** amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu
- **c)** lucrări de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- **d)** orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- **e)** se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu

**(2) În A3 se interzic următoarele utilizări:**

**a)** Locuire de orice tip,
**b)** Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
**c)** Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
**d)** Garaje în clădiri provizorii., Construcții provizorii

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) În A1+A2+A3,** parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

**a)** să aibă front la stradă;
**b)** lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m;
**c)** adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
**d)** suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp.

**(2)** Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile de la punctele (b) și (c), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

**(3)** Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** **În A1+A2+A3**, retragerea față de aliniamentele spre străzile perimetrale și interioare se va stabili prin PUZ cu următoarele condiționări:
**(10)** Minim 10,0 m pe străzile de categoria I-a și a II-a
**(11)** 6,00 m pe străzile de categoria a III-a
**(2)** **În A1+A2,** în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** **În A1+A2+A3, conform PUZ aprobat cu următoarele condiționări:**

**a)** clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
**b)** în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
**c)** în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
**d)** în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
**e)** se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului
**(2)** În cazul unor intervenții în cadrul incintelor care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumatate din înalțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
**(2)** Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
**(3)** În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** **În A1+A2+A3,** în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

**a)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice cu o lățime de minim 4,0 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
**b)** Accesul la drumurile publice va fi amenajat astfel încât să se poată face accesul autovehiculelor de mare tonaj fără a afecta circulația auto pe alte benzi ale drumului de acces. Razele de racordare la drumurile publice vor dimensionate în raport cu tipul de autovehicule aferent activității.
**c)** În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.
**d)** Accesul pietonal va fi separat de accesul auto.
**e)** Se va asigura în mod obligatoriu accesul cu mijloace alternative de transport (transport în comun, bicicletă etc.).

**f)** Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

**g)** Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**(2) În A3,** se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1) În A1+A2+A3,** în conformitate cu PUZ aprobat, cu următoarele condiționări:

**a)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice.

**b)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Capitolul 8, 0- **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare**, din prezentul regulament.

**c)** Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**d)** Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale sau industriale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

**e)** Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, în spații expres dedicate acestora.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În A1+A2+A3:**

**a)** Înălțimea maximă la cornișă sau la limita superioara a parapetului ultimului nivel al construcțiilor pentru activități admise la Art.1 nu va depăși 15 m.

**b)** Înălțimea maximă la cornișă sau la limita superioara a parapetului ultimului nivel a construcțiilor independente pentru activități complementare activității industriale nu va depăși 8 m (P, P+1), iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10 m.

**c)** Prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari.

**d)** Nu se limitează numărul de subsoluri. Nu este obligatoriu să se realizeze subsoluri.

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** În A1+A2+A3:

- ***a)*** Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3. Reguli cu privire la finisaje exterioare şi culori.***
- **b)** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- **c)** Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- **d)** Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1) În A1+A2+A3:**

**a)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

**b)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
**c)** Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniu public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.
**d)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în împrejmuire.
**e)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
**f)** Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
**(2) În subzona A1,** pentru procese tehnologice industriale se admite realizarea de puțuri pentru apă, doar cu avizul Administrației Naționale Apele Române.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1) În A1+A2+A3**:
**a)** pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală.
**b)** Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
**c)** Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
**d)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***
**(2)** Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) A1+A2+A3:**
POT maxim = 60%
**(2)** Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.
**(3) Pentru zona A (zona pentru activități economice) situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate***
**(4) Pentru subzona A3 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

## Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) A1+A2+A3:**
CUT maxim = 2,5 ADC/ mp teren

**(2) Pentru zona A (zona pentru activități economice) situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_ *Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate***

**(3) Pentru subzona A3 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

# GC – Zonă de gospodărie comunală

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, echipare edilitară, cimitire și salubritate.
Raportat la destinația zonei de gospodărie comunală, zona GC conține următoarele subzone:
**GC1 - Subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală**
Zona include:
- elementele nodale ale infrastructurii edilitare (stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc)
- subzonă pentru depou transport public local și ale serviciilor de salubritate

**GC2 - Subzonă pentru cimitire, capele, construcții administrative și anexe ale cimitirelor**

### A. Condiționări primare

**(1) În subzona GC1**, pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora P.U.Z.

Documentațiile P.U.D. / P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

**(2) În subzona GC2**, funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.

În plus, pentru buna funcționare a cimitirelor, se instituie următoarele reglementări:

**a)** se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte;

**b)** pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi P.U.Z. și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare;

**c)** pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.

### B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

**(2)** Se interzice amplasarea zonelor de locuit, parcuri, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale la o distanță mai mică de 50 m de incinta cimitirului, dacă nu se pot racorda la rețele de apă și canalizare publice.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.

**(2)** Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

**(3)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1) În GC1 se admit:**
- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate

**(2) În GC2 se admit:**
- lucrări funerare sub și supraterane
- spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1) În GC1** se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;
**(2) În GC2**, pentru noile cimitire se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În GC1**- pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
**(2) În GC2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale;

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) În GC1:**
**a)** pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
**b)** pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii
**(2) În GC2,** parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În subzona GC1:**

**a)** clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

**b)** pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z.

**(2) În subzona GC2, pentru clădiri noi modul de amplasare față de aliniament se va stabili prin PUZ**

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În GC1+GC2**, clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

**(2) În GC1:**

**a)** se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

**b)** în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În GC1+GC2:**

**a)** Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

**b)** în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

**(2) În GC2,** se recomandă ca asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale să se facă pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului.

**(3)** Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor pentru cimitirele existente se admite în incinta parcelei, la limita parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

**(2)** Parcajele amenajate la sol se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

**(3) În GC2 -** pentru cimitirele noi este obligatorie solutionarea parcajelor în interiorul parcelei proprii. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

**(4) În GC1** - în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) GC1 -** înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

**(2) GC2 -** înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

## Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1) GC1:**

- 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;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte. fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**(2) GC2 -** se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii;

## Art.12 - Condiții de echipare edilitară

**(1) GC1:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor

**(2) GC2:**

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## Art.13 - Spații libere și spații plantate

**(1) GC1**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

**(2) GC2**:

- Teritoriul cimitirelor va fi structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.
- Se va asigura o perdea verde perimetrală, cu plantație înaltă, cu lățimea de minim 3,00 m la cimitirele existente și minim 6,00 metri la cimitirele noi;

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

### Art.14 - Împrejmuiri

**(3) GC1:** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0* **Împrejmuiri**.

**(1) GC2**:

- Imprejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) GC1:**
POT maxim = 50%

**(2) GC2:**
POT maxim = 2% (pentru construcții administrative, capele, spații depozitare și anexe sanitare)
Se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) GC1:** CUT maxim = 1,8 ADC / mp. teren

**(2) GC2:** CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp. teren

# TE – Zonă pentru echipare și construcții tehnico-edilitare majore

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă ce include elemente ale infrastructurii edilitare majore de transport combustibil, energie electrică, lucrări de apărare împotriva inundațiilor etc.
Se păstrează caracterul zonelor tehnico-edilitare raportat la infrastructura edilitară sau de transport existentă.
Zona TE cuprinde suprafețele de teren afectate de următoarele tipuri de construcții tehnico-edilitare cu zonele lor de protecție:

- Linii Electrice Aeriene de 220 kV aflate în administrarea Transelectrica
- Conducte magistrale de transport gaz aflate în administrarea Transgaz
- Construcții hidroelectrice, baraje
- **Pentru zona TE care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## A. Condiționări primare transport

**(1)** Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice în zonele TE constituite se vor elabora în prealabil P.U.D. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora P.U.Z.
**(2)** Documentațiile P.U.D. / P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de energie, se stabilește drept de servitute legală.
**(2)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.
**(3)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Utilizări permise conform legii
**(2) Pentru zona TE care se suprapun cu situl arheologic “Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște” se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății”**

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** În zona de protecție a construcțiilor tehnico-edilitare nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează rețeaua/conducta.

### Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Pentru protecția instalațiilor de transport energie electrică sau gaz se interzice persoanelor fizice sau juridice:
**a)** să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de transport și de sistem;
**b)** să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de transport, fără acordul operatorului de transport și de sistem;
**c)** să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de transport și de sistem;

**d)** să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de transport sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

**e)** să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de transport;

**f)** să limiteze sau să îngrădească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de transport și de sistem

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

**(2)** Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin P.U.Z., acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde este posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

**(2)** Asupra terenurilor cuprinse în zonele de protecție și de siguranță ale rețelelor de energie, se stabilește drept de servitute legală pentru acces la construcțiile tehnico-edilitare, indiferent de tipul de proprietate.

### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Pentru staționarea autovehiculelor personalului de intervenții și vizitatorilor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților tehnico-edilitare.

### Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

**(2) Pentru zona TE care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

**(2) Pentru zona TE care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" .**

# DS – Zonă cu destinație specială

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

Zona **"DS"** este compusă din următoarele subzone:

**DS1 – zone cu destinație specială aflate în administrarea MapN**

**DS2 - zone cu destinație specială aflate în administrarea MAI**

### A. Pe teritoriul administrativ al municipiului Târgovişte, Ministerul Apărării Naționale are în administrare următoarele imobile:

1. Cazarma 331 Târgovişte, formată din 6 incinte: incinta 1, identificată prin CF 82751, cu suprafața măsurată de 54,5727 ha; incinta 2, identificată prin CF 82825, cu suprafața măsurată de 1,2385 ha; incinta 3, identificată prin CF 82826, cu suprafața măsurată de 0,3590 ha; incinta 4, identificată prin CF 82816, cu suprafața măsurată de 45,4727 ha; incinta 5, identificată prin CF 82446, cu suprafața măsurată de 6,5311 ha și incinta 6, identificată prin CF 82028, cu suprafața măsurată de 120,1133 ha;
2. Cazarma 655 Târgovişte, formată din 2 incinte: incinta 1, identificată prin CF 81468, cu suprafața măsurată de 1,4857 ha; incinta 2, identificată prin CF 71774, cu suprafața măsurată de 4,6834 ha;
3. Cazarma 804 Târgovişte, identificată prin CF 72827, cu suprafața măsurată de 1,2587 ha;
4. Cazarma 874 Târgovişte, identificată prin CF 72826, cu suprafața măsurată de 18,6111 ha;
5. Cazarma 1121 Târgovişte, identificată prin CF 72844, cu suprafața măsurată de 17,2050 ha;
6. Cazarma 2380 Târgovişte, identificată prin CF 75559, cu suprafața măsurată de 9,9058 ha;
7. Cazarma 2730 Targoviste, formată din 3 incinte: incinta 1, identificată prin CF 83105, cu suprafața măsurată de 0,1033 ha; incinta 2, identificată prin CF 83106, cu suprafața

măsurată de 0,0344 ha şi incinta 3, identificată prin CF 83107, cu suprafața măsurată de 0,0050 ha;

8. Cazarma 2790 Târgovişte, formată din 2 incinte: incinta 1, identificată prin CF 84496, cu suprafața măsurată de 11,1205 ha şi incinta 2, identificată prin CF 84497, cu suprafața măsurată de 8,4899 ha;
9. Cazarma 2845 Târgovişte, identificată prin CF 75981, cu suprafața măsurată de 4,7153 ha;
10. Cazarma 2955 Târgovişte, identificată prin CF 81843, cu suprafața măsurată de 2,8189 ha;
11. Cazarma 3370 Târgovişte (locuințe), identificată prin următoarele cărți funciare: CF 74541 (S-606 mp), CF 74761 (S-386 mp), CF 75160 (S-303 mp), CF 75162 (S-991 mp), CF 75220 (S-211 mp), CF 75221 (S-1576 mp) şi CF 82251 (S-303 mp);
12. Cazarma 3392 Târgovişte (locuinte), identificată prin următoarele cărți funciare: CF 70640 (S-473 mp) şi CF 70937 (S-473 mp).

## B. Pe teritoriul administrativ al municipiului Târgovişte, Ministerul Afacerilor Interne are în administrare următoarele imobile:

1. Sediu unitate – bdul Regele Carol I nr.64
2. Sediu unitate – str. Plutonier Dițescu Stan nr.6
3. Sediu unitate – str. Justiției nr.9
4. Poliția Municipiului Târgoviște – str. Gen. Ion Emanoil Florescu
5. Sediu unitate – str. Laminorului nr. 2, bl. 100G, parter
6. Sediu unitate – bdul Mircea cel Bărtrân nr.2, spațiu 1 (parter imobil)
7. Sediu unitate – șos. Găești nr.9
8. Sediu unitate – bdul Regele Carol I
9. Sediu unitate – bdul Regele Carol I, nr. 49

## C. Pe teritoriul administrativ al municipiului Târgovişte, Ministerul Afacerilor Interne are în administrare circuite de fibră optică pe următoarele tronsoane stradale:

- Șoseaua Găești nr.9 – șoseaua Găești – str. Gării – str. Gării nr.5
- Str. Gării nr. 5- bdul Regele Carol I nr. 49
- Bdul Regele Carol I nr. 49 - Bdul Regele Carol I nr. 64
- Bdul Regele Carol I nr. 64 - bd. Ion Constantin Brătianu –str. General Ion Emanoil Florescu nr.8
- str. General Ion Emanoil Florescu nr.8 – bdul Mircea cel Bătrân nr.12
- bdul Mircea cel Bătrân nr.12 – Calea Domnească – bd Libertății – bd Independenței nr.1
- bd Independenței nr.1 – str. Stelea – str. Dițescu Stan nr.6

## D. Condiționări primare

**(1)** Potrivit art.2 alin.(2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/ MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/Sie/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

**(2)** În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prcum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita , prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

a) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care se învecinează;
b) Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
c) Documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale, inclusiv în zona limitelor de restricție definite, conform PLANȘA: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ sau pe străzile unde există rețea de fibră optică deținută de M.A.I.
d) Documentațiile, indiferent de tipul acestora, privind investițiile cu amplasament în interiorul sau în proximitatea zonei de restricție ce poate fi identificată în planșele de reglementări urbanistice drept ”zonă de restricție MAI”.

**(3)** Prin excepție de la alin. (11), obținerea avizului MAI, nu este necesară sau obligatorie pentru:
a) Midificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugraveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reprații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);
b) Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
c) Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

**(4)** Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă aflată în administrarea MAI, nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

**(5)** Pentru intervenții ce vizează conversia funcțională a unei zone cu destinație specială, se va elabora un P.U.Z. cu RLU aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. va fi zona cu destinație specială în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de către CTATU prin Avizul de Oportunitate.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1) În DS1, DS2:** Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**În DS1, DS2:**

**(1)** Conform legislației în vigoare, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

**(2)** Se va ține cont de Ordinul 2012 din 7 mai 1996 privind aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În DS1, DS2:** Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) În DS1, DS2:** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În DS1, DS2:** Conform normelor tehnice specifice, cu următoarele recomandări:

a) Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea.
b) În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
c) În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii , putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate.

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**În DS1, DS2:**

**(1)** Conform normelor tehnice specifice

**(2)** Se recomandă retragerea de la limitele laterale și limita posterioară a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 5 m.

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În DS1, DS2:** În toate cazurile se vor respecta normele și reglementările specifice

### Art.8 - Circulații și accese

**(1) În DS1, DS2:** Conform normelor tehnice specifice

### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**În DS1, DS2:**

**(1)** Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare

**(2)** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei sau în parcaje publice sau de uz public, în afara circulațiilor publice;

**(3)** Pentru construcțiile noi este obligatorie soluționarea parcajelor în interiorul parcelei proprii;

### Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**În DS1, DS2:**

**(1)** Conform normelor tehnice specifice,

**(2)** Se recomandă ca înălțimea clădirilor să nu depășească înălțimea maximă din UTR - urile adiacente;

### Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1) În DS1, DS2:** Conform normelor tehnice specifice

### Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**În DS1, DS2:**

**(1)** Conform normelor tehnice specifice

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

### Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1) În DS1, DS2:** Conform normelor tehnice specifice

### Art.14 -Împrejmuiri

**(1) În DS1, DS2:** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În DS1, DS2:** Conform normelor tehnice specifice

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1) În DS1, DS2:** conform normelor tehnice specifice

# T – Zonă pentru căi de comunicație

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona dedicată serviciilor pentru transport călători și transport marfă pe cale rutieră sau feroviară.

Raportat la tipul căii de rulare zona cuprinde:

**T1 – subzona circulație rutieră și amenajări aferente**

Subzona T1 include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor. Străzile din cadrul municipiului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

Subzona include terenurile autogărilor și serviciilor pentru călători - construcții, amenajări și instalații pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane și marfă, conține serviciile anexe aferente circulației rutiere (vama, servicii pentru transportatori, depozite, stații alimentare cu carburanți sau electrice, stații întreținere auto, spălătorii auto etc.)

Străzile din cadrul municipiului se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- străzi de categoria I - magistrale, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum;
- străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi

**T2 – subzona circulație feroviară și amenajări aferente**

Subzona T2 include suprafețele imobilelor aflate în administrarea căilor ferate române, imobile ce cuprind zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

**Pentru subzonele pentru căi de comunicație situate în Zona construită protejată prevaleaz[ prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**Pentru subzona T1 și T2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

**Corespondentul subzonei T1 din PUZ aprobat este *Ccr-zona circulații rutiere/pietonale.***

**Corespondentul subzonei T2 din PUZ aprobat este *Ccf-zona cale ferată .***

**Pentru T1 care se suprapune cu situl arheologic se aplică** condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MAXIM /MEDIU DE PROTECȚIE:

**a)** orice tip de lucrare care implică săpături se va face cu supraveghere arheologică

**Pentru T2 care se suprapune cu situl arheologic se aplică** condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MAXIM DE PROTECȚIE:

**a)** lucrările ce implică săpături se vor autoriza cu supraveghere arheologică

**b**) autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea legislației în vigoare pentru zona căilor ferate

**c)** În zona Haleti Teiș se recomanda implementarea unor operațiuni de restructurare în vederea realizării unui nod intermodal care să asigure legătura între diverse tipuri de mijloace de transport – tren, transport public local, parcare biciclete etc.

## A. Condiționări primare

**(1)** Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora în prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.
**(2)** În zona gărilor CFR se impune realizarea și implementarea unor operațiuni de restructurare în vederea realizării unui nod intermodal, care să asigure legătura între diverse tipuri de mijloace de transport – tren, transport public local, parcare autoturisme și biciclete etc. Operațiunile de restructurare se vor realiza pe baza unui masterplan/studiu de fezabilitate care se va transpune într-un Plan Urbanistic Zonal.
**(3)** Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative:
**a)** Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european
**b)** Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport
**c)** Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară
**d)** Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
**e)** Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînoirii infrastructurii
**f)** Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
**g)** Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române
**h)** Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți
**(4)** Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.
**(5)** Intervențiile în zona CFR situată în zona construită protejată sau în zona de protecție a unui monument înscris în LMI se vor aviza și de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.
**(2)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul P.U.G. (conform Anexei 5) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

**(3)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.
**(4)** Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.
**(5)** Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul P.U.G. vor face obiectul unor proiecte de specialitate dezvoltate în cooperare de către autoritățile publice implicate
**(6)** Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1) În subzona T1:**

– Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri, cu condiția ca acestea să fie amplasate în apropierea zonelor de intrare / ieșire din municipiul Târgoviște și adiacent unor străzi principale:
– autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
– construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
– construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.);
– servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
– servicii vamale
– Activități conexe zonei de circulație rutieră – stație alimentare cu carburanți, stații reparații și inspecție auto, spălătorii auto – cu condiția ca acestea să fie amplasate la minim 15 m de ferestrele locuințelor, iar capacitatea acestora să fie dimensionată raportat la numărul de locuri de parcare amenajate în incinta proprietate privată atât pentru angajați, cât și pentru clienți/vizitatori.
– Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;

**(2) În subzona T2:**

– stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
– servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
– amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
– lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)

**(3) În T1+T2 se admit:**

– Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

– parcaje pentru salariați și pentru călători.

**(4) Pentru subzonele pentru căi de comunicație situate în Zona construită protejată prevaleaz[ prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)*

**(5) Pentru subzona T1 și T2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1) În subzona T1+T2** pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele administratorilor căilor de comunicație rutieră sau feroviară.

**(2) În subzona T1, lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:**

– să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

– să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);

– să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

– elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

**(3) În subzona T2:**

– construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

– zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;

– depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În T1+T2:**

– se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

– se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);

– modernizarea intersecțiilor;

– realizarea pasajelor supra și subterane;

– realizarea spațiilor de parcare;

– modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;

– modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

– modernizarea /extinderea aeroporturilor existente;

– se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
– se interzice cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
– se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

**(2) În subzona T1:** în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
– construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
– panouri independente de reclamă publicitară.

**(3) În subzona T2,** în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
– construcții, fie și cu caracter temporar;
– depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
– orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
– depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
**(2)** Suprafețele necesare pentru parcaje în construcții se va stabili prin PUZ.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Se va stabili prin PUZ

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va stabili prin PUZ

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** Se va stabili prin PUZ

### Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Se vor reglementa prin PUZ, :
**a)** Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore
**b)** accesele spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major,

**(2)** Consiliile locale vor asigura, în intravilan, condițiile de deplasare a pietonilor și cicliștilor, prin amenajări de trotuare și piste;
**(3)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
**(2)** În vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
**(3)** Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Conform PUZ – în general înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
**(2)** Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
**(2)** Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
**(3)** De regulă lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.
**(1)** Se recomandă ca străzile principale să fie amenajate cu vegetație de aliniament.
**(2)** În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului

## Art.14 -Împrejmuiri

**(1)** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
**(2)** **În subzona T2,** se recomandă împrejmuirea pe limita zonei de siguarnță, pe baza unor studii de specialitate. Împrejmuirea va avea rol de protecție și va ajuta la eliminarea unor accidente prin

traversarea prin locuri nepermise a căii ferate. Împrejmuirile vor fi transparente, pentru a permite relația de covizibiliate în spațiul urban.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Conform PUZ

**(2) Pentru subzonele pentru căi de comunicație situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(3) Pentru subzona T1 și T2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

### Art.16 -Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Conform PUZ

***(2)*** **Pentru subzonele pentru căi de comunicație situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP)_*Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(3) Pentru subzona T1 și T2 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat repsectând implcit toate condiționările de autorizare pentru zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE /GRAD MEDIU DE PROTECȚIE.**

# V – zona spațiilor verzi

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri:

**V1 - Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat.**

Scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat și fâșiile plantate cu vegetație de aliniament aferente arterelor de circulație urbane.

Subzona cuprinde și spații verzi cu acces nelimitat situate în zona construită protejată sau zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI, unde până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată intervențiile se vor face doar cu avizul Ministerului Culturii:

**V2 – Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată**

Grădina zoologică

**V3 - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport.**

Spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport**.**

**V3a -** Complexe și baze sportive pentru practicarea sportului de performanță,

**V3b -** Baze de agrement, parcuri de distracții

**V4 - Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă.**

Subzona cuprinde porțiuni ce includ amenajări ale malului râului Ialomița, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc., precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă

secundare, canalelor. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

**V5 - Subzona spațiilor verzi de protecție față de infrastructura majoră sau de protecție sanitară**

Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – a căiii ferate și rutiere.
Zona cuprinde spații verzi cu rol de protecție sanitară față de față de stația de epurare a apelor uzate.

**V6 – Pepiniere și sere**

**V7 - Subzona de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația Medievală a orașului Târgoviște**

**Pentru subzonele pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement situate situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP) _*14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**Pentru subzonele V1,V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" respectând implcit gradele de protecție aferente.**

Corespondentul subzonei V1 din PUZ aprobat este *Pp- parcuri, grădini de cartier,scuaruri*
Corespondentul subzonei V5 din PUZ aprobat este *Ppp- perdele de protecție adiacent liniei de cale ferată*
Corespondentul subzonei V7 din PUZ aprobat este *Pv-zona de recreeere și agrement în zona sitului arheologic Fortificatie medievală a orașului Târgoviște.*

***Pentru V7 situate în zona cu GRAD MARE DE PROTECȚIE a sitului arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște":***

- orice tip de intervenție se face cu cercetare arheologică preventivă și/sau supraveghere arheologică conform prevederilor prezentului RLU.
- documentațiile tehnice ulterioare (DTAc, PT) sau de urbanism (PUD, PUZ) pot fi realizate si pe tronsoane ale sitului arheologic, după caz.

Lucrările de amenajare din subzonele funcționale V1, V5 și V7 (care se suprapun cu situl arheologic ***"Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște"***) se vor face în baza unor documentații tehnice fundamentate prin studii peisagistice, elaborate de specialiști peisagisti (ingineri – peisagisti, urbanisti peisagisti, etc.).

**Pentru amenajarile din subzona V7** documentațiile de amenajare vor fi coordonate de un specialist acreditat de Ministerul Culturii, iar studiul peisagisti va fi elaborat de specialiști atestați de Registrul Urbaniștilor din România cu simbol "F5" - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural și simbol "G6" - amenajare peisagistică.

## A. Condiționări primare

**(1)** Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

**(2)** Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se va elabora un P.U.D.

**(3)** Teritoriul de studiu al P.U.D. este zona verde în cauză în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.D. va fi avizată în prealabil de către CTATU.

**(4)** Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

**(5)** Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

**(6)** Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu

**(7)** În zonele verzi situate în zona construită protejată sau zona de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI, pînă la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată intervențiile se vor face doar cu avizul Ministerului Culturii.
**(8)** Toate intervențiile în zonele verzi se vor face pe bază de studii peisagistice elaborate de specialiști autorizați de RUR.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.
**(2)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 5 și a reglementărilor de mai jos.
**(2)** Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef și vor fi întocmite de specialiști atestati RUR.
**(3)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art.1 - Utilizări admise

**(1)** **V1** – sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
**a)** spații plantate;
**b)** circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
**c)** drumuri de halaj din care se asigură
**d)** prin dimensionare corespunzătoare
**e)** accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
**f)** mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
**g)** construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
**h)** parcaje.
**(1)** **V3a+V3b:** sunt admise spații verzi cu amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
**(2)** **V4 -** pe fâșia de protecție de minim 15,0 metri din lungul oglinzilor de apă, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

**(3)** **V5** - Se admit plantații înalte și medii, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

**(4)** **V6** - se admit:

– plantații pentru înmulțirea și formarea plantelor până la plantarea lor pe locul definitiv.

– se admit sere pentru cercetare sau pentru producție plante, cu serviciile specifice aferente.

– se admit parcaje la sol pentru angajați și autoutilitare

– se admit spații pentru birouri, grupuri sanitare, stații de întreținere și reparații ale autovehiculelor ce deservesc activitatea pepinierii sau serelor.

**(5)** **V7** – se admit:

-orice lucrare lucrări pentru amenajarea si recuperarea elementelor fortificației medievale, spatii verzi, circulații auto pentru riverani, circulații pietonale și pentru biciclete, mobilier urban, signalistica, retele edilitare pentru deservirea zonelor construibile invecinate (apa, canalizare, energie elecrică, gaz, telecomunicatii) amplasate obligatoriu ingropat in afara elemenetlor fortificatie medievale, echipare edilitara a amenajarii zonei publice a sitului arheologic pentru recreere si agrement (iluminat public, sistem de irigare spatii verzi, sistem de supraveghere video etc.),

- realizarea de pasaje supraterane si/sau subterane pentru pietoni si biciclisti, podețe pietonale si auto.

- orice lucrari de construire si amenajare care protejeaza si pun in valoare vestigiile istorice existente sau reperate în documentele istorice.

**(6) Pentru subzonele pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement situate situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP) _*14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(7) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății" repsectând implcit gradele de protecție aferente.**

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** În **V1:**

**a)** se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

**b)** clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

**(2)** **În V3a și V3b:**

- **a)** Clădirile și amenajările pentru diferite activități conexe se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- **b)** Se admit următoarele construcții pentru funcțiuni, condiționat de aprobarea unei documentații PUD: comerț cu amănuntul: comerț alimentar, comerț nealimentar, având Svân ≥100mp
- **c)** parcuri de distracție și aventura conform PUZ
- **d)** se admit spații comerciale și servicii conexe sportului cu suprafață de maxim 100 mp (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.), condiționat de aprobarea unei documentații PUD
- **e)** se admit spații pentru alimentație publică cu suprafețe de maxim 50 mp, spațiu servire clienți să aibă maxim 20 locuri , condiționat de aprobarea unei documentații PUD

**f)** Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D

**(3)** **În V4** se admit mici puncte de alimentație publlică specifice programului de parc, cu suprafață de maxim 100 mp și condiționat de aprobarea unei documentații PUD.

**(4)** **În V5** se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo și dotarea cu mobilier urban al traseelor.

**(5)** **În V7 :**

a) se admite amenajarea de platforme dedicate pentru construcții provizorii necesare organizarii unor evenimente sezoniere. Amplasamentul acestora se va definitiva pe baza de proiect la faza de autorizare de construire.

b) se admite realizarea de construcții tip chișc, foișor doar dacă nu se aduc prejudicii privind normele de însorile pentru construcțiile învecinate

c) în subzona V7 se admite realizarea de construcții tip chișc, foișor doar în baza unui proiect tehnic avizat de Comisia Nationala de Arheologie și a comisia Secțiunii Tehnice de Arhitectura de Inginerie din cadrul Ministerului Culturii

## Art.3 - Utilizări interzise

**În toate subzonele V:**

**(1)** se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

**(3)** se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

**(4)** se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

**(5)** se interzice taierea arborilor fară autorizația autorității locale abilitate;

**(6)** **În V7:**

**a)** Orice utilizari care nu sunt incluse la aliniatul 1. Utilizări admise și 2. Utilizări admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**b)** Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** **În V1+ V2+ V3a + V3b:**

**a)** Se conservă structura cadastrală existentă.

**b)** Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se va elabora un P.U.Z.

**(2)** **În V4:**

**a)** Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Lățimea zonei V4 în zona cursurilor de apă va fi de minim 15.

**b)** În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul P.U.Z. de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice de tip V4 a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională”.

**(3)** **În V5 :**

**a)** Lățimea zonei verzi de protecție față de Calea Ferată, adiacentă zonelor unde este admisă funcțiunea de locuire, va fi egală cu minim 20 m de la limita zonei de protecție a căii ferate.
**b)** În zonele unde nu sunt admise funcțiuni de locuire, lățimea zonei verzi de protecție față de Calea Ferată poate să coincidă cu zona de protecție a căii ferate.
**c)** Lățimea zonei de protecție sanitară față de stația de epurare va fi de minim 30 m
**(4) În V6 -** Se menține situația existentă. Orice operațiune de dezmebrare se va face în baza unui PUZ aprobat.
**(5) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**
**(6) În V7** parcelele pot fi delimitate pe conturul subzonei functionale conform prezentei documentatii PUZ sau pe categorii de folosință.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Conform P.U.Z. aprobat
**(2) Pentru subzonele V1 și V5 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**
**(3) În V7** - Față de limita sitului arheologic se instituie fasii non aedificandi, unde este obligatoriu sa se amenajeze grădini de fațadă

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(4)** Conform P.U.Z. aprobat
**(5) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**
- modul de amplasare a eventualelor construcții de tip chioșc, foișor se va stabili prin documentație tehnică de specialiatate (SF, DTAC) ce va fi supusă avizarii conform legislației în vigoare și fără a adduce prejudicii de însorire pentru construcțiile învecinate.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(6)** Conform P.U.Z. aprobat
**(7) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**
-conform documentației tehnica avizata de Ministerul Culturii

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** În toate subzonele V:
**a)** Conform P.U.Z. aprobat
**b)** Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
**c)** Sunt admise, pe baza unui P.U.Z aprobat, modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo, cu condiția conservării compoziției de ansamblu.
**d)** Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

**e)** Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.

**f)** Se va asigura accesul la zonele verzi cu mijloace alternative de transport.

**g)** este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

**(2) Accesul la spațiile verzi din subzona V1+V2+V3**, se va asigura în mod obligatoriu și cu transport public în comun. Stația de transport în comun se va amenaja la maxim 50 m de intrarea în incinta.

**(8) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat: "Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## Art.9 - Staționarea autovehiculelor

**(1) În V1+ V5:**

**a)** Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

**b)** Parcarea automobilelor se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

**(2) În V3+V4+V5:**

**c)** Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

**(3) În V6 -** Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

**(4) În toate subzonele V -** necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare.

**(5) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat.**

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În V1** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși 5 m

**(2) În V2** – se menține înălțimea construcțiilor existente până la aproebare PUZ de Zonă Construită Protejată

**(1) V3a+V3b:** cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3 niveluri (H max = 12,0 m);

**(3) V4+V5:** cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 2 niveluri (H max = 8,0 m);

**(4) V6:** Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;

**(5) În subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:**

- Rh maxim = Parter
- H maxim la cornisă = 5,0 m
- Înălțimea maximă la coama = 6,5 m

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**(1) În toate subzonele V**:

**a)** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

**b)** Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

**(2) În subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:**

- eventualele construcții din aria sitului arheologic, propuse prin proiecte integrate de amenajare si valorificare peisagistică, se vor autoriza in conformitate cu avizul Ministerului Culturii

## Art.12 -Condiții de echipare edilitară

**(1) În toate subzonele V:**

**a)** Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**b)** Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

**c)** Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

**d)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**e)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

**f)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**g)** În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

**h)** în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

**(2) În subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat**

## Art.13 -Spații libere și spații plantate

**(1) În toate subzonele V**:

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

**b)** plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

**c)** Amenajarea spațiilor plantate se va stabili prin studii peisagistice elaborate de specialiști atestați RUR.

**d) În cazul subzonelor verzi situate în zone protejate sau de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI**, amenajarea spațiilor plantate se va stabili prin studii peisagistice elaborate de specialiști atestați RUR și Ministerul Culturii, și avizul Ministerului Culturii.

**(2) În subzonele V1+V4+V5,** suprafața plantată va reprezenta minim 80% din suprafața totală a subzonei.

**(3) În subzona V3a + V3b:** spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei

**(4) În subzona V6:**

**a)** În cazul pepinierelor minim 90% din suprafața terenului va fi plantată.

**b)** În cazul activităților în sere, se va asigura o suprafață de minim 20% spațiu verde amenajat pe teren natural.

**(5) În subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat**

**(6) În subzona V7:** suprafata de spatiu verde amenajat va fi de minim 50%, restul suprafetei de teren poate fi ocupate de alte amenajari admise prin prezenta documentație PUZ.

## Art.14 - Împrejmuiri

**(1) În subzonele V1-V6** împrejmuirile se vor face conform normelor specifice existente. Se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

**(2) În V1,** spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar pot fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

**(3) În subzonele V situate în zone construite protejate sau zone de protecție a unor monumente istorice înscrise în LMI**, pînă la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, împrejumuirle se vor autoriza pe baza avizului emis de Ministerul Culturii.

**(4) În subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat .**

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.15 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În V1:** se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: POT maxim = 10%.

**(2) În V2:** se păstrează POT existent, până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată.

**(3) În V3a:** Se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții tip clădiri: POT maxim = 50%, cu suplimentare pentru alei, platforme maxim 20%.

**(4) În V3b:** Se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții tip clădiri: POT maxim = 30%

**(5) În V4**: se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând construcții tip clădiri raportat la toată suprafața UTR/ zonei funcționale: POT maxim = 5%, cu suplimentare pentru alei, platforme maxim 25%.

**(6) În V5:** se ia în considerare Gradul de ocupare a terenurilor cuprinzând alei pietonale și velo, platforme pentru mobilier urban, raportat la toată suprafața UTR/ zonei funcționale: POT maxim = 15%.

**(7) În V6:**

- Pentru sere POT maxim = 80% (inclusiv alte construcții permise, alei parcaje).
- Pentru pepiniere, POT maxim 10% (construcții permise, alei, parcaje)

**(8) În V7 : POT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 1%**

**(9) Pentru subzonele pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement situate situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP) *_14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)***

**(10) Pentru subzonele V1,V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

## Art.16 -Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

**(1) În V1:** Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 0,15 mp ADC/ mp teren.

**(2) În V2:** se păstrează CUT existent, până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată.

**(3) În V3a:** Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 1,5 mp ADC/ mp teren.

**(4) În V3b:** Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 0,9 mp ADC/ mp teren.

**(5) În V4**: Se ia în considerare gradul de utilizare a terenurilor cuprinzând doar construcții tip clădiri: CUT maxim = 0,15 mp ADC/ mp teren.

**(6) În V5:** nu este cazul

**(7) În V6:**

- Pentru sere CUT maxim = 0,7 mp ADC/ mp teren.
- Pentru pepiniere, CUTmaxim 0,1 mp ADC/ mp teren

**(8) În V7 : CUT maxim pentru cladiri admise tip chioșc/foișor = 0,2 ADC/mp teren**

**(9) Pentru subzonele pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement situate situate în Zona construită protejată prevalează prevederile aferente prevederile aferente Zonei construite protejate (ZCP) _*14.Prevederi în zone construite protejate (ZCP)*

**(10) Pentru subzonele V1, V5, V7 care se suprapun cu situl arheologic "Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște" se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat:"Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății"**

# Capitolul 14. Prevederi în zone construite protejate

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**(4)** Pe teritoriul Municipiului Târgoviște structura zonelor construite protejate sau zonele de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI sunt în principal definite de:

- gradul de conservare a tramei stradale și parcelarului;
- gradul de conservare și densitatea obiectivelor clasate monumnet istoric;
- gradul de conservare și densitatea altor clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală;
- suprapunerea cu siturile arheologice clasate;
- modul de îmbinare/conlucrare a părților istorice cu cele contemporane, în cadrul actualelor funcțiuni ale orașului;
- găsirea celor mai eficiente metode de protejare și integrare a clădirilor, ansamblurilor și siturilor clasate, prin prisma participării lor la viața de azi a orașului

Zonele protejate și zonele de protecție au fost delimitate pe limite cadastrale clare.

Zonele construite protejate sunt stabilite pe baza Studiului Istoric de Funadmentare a documentației PUG.

În funcție de prezența sau absența clădirilor monument istoric clasat, pe teritoriul Municipiului Târgoviște, sunt definte:

**ZCP – Zonă construită protejată**

**ZP – Zonă de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI situată în afara zonelor construite protejate**

**(5) Au fost definite următoarele ZONE CONSTRUITE PROTEJATE:**

**ZCP 1 - Ansamblul Curții Domnești și terasa istorică a centrului voievodal**

În interiorul ZCP1 au fost definite patru subzone, cu diferite sisteme de reguli și anume:

**ZCP 1.1 – Ansamblul Curții Domnești**
**ZCP 2.2 – Terasa istorică a centrului voievodal (Parc Chindia, Grădina Zoologică)**
**ZCP 2.3 – Stadionul central**
**ZCP 2.4 – Zona de locuințe situată pe fosta terasă istorică a centrului voievodal**

**ZCP 2 – Calea Domnească –sistem urban istoric linear (axa nord-sud a orașului vechi)**

În interiorul ZCP2 au fost definite șapte subzone, cu diferite sisteme de reguli și anume:

**ZCP 2.1 – Subzona rezidențială-boierească și instituțională**
**ZCP 2.2 – Subzona de ax a cartierului Suseni**
**ZCP 2.3 – Subzona Calea Domenască- sector sud-estic**
**ZCP 2.4 – Subzona Suseni: țesut istoric lateral al Căii Domnești**
**ZCP 2.5 – Subzona țesutului rezidențial estic vechi asociat axului istoric**
**ZCP 2.6 – Subzona țesutului rezidențial vestic vechi asociat axului istoric**
**ZCP 2.7 – Subzona rezidențială de contact cu sistemul hidrografic**

**ZCP 3 - Zona fostului Târg Interior (Centrul Vechi-Bazarul) și țesustului urban istoric asociat**

**ZCP 3.1 – Subzona fostului Târg Interior (nucleu comercial istoric)**
**ZCP 3.2 – Subzona rezidențială istorică**

**ZCP 4 – Bulevardul Regele Carol I**
**ZCP 5 – Zona Mitropoliei**
**ZCP 6 – Centrul Civic**
**ZCP 7 – Bulevardul Constantin Brâncoveanu**
**ZCP 8 – Zonă de tranziție sud (str. Liniștii –str. Cetății)**

**(6)** Pentru toate terenurile afectate de situri arheologice delimitate sau zone de protecție a siturilor arheologice se stabilesc reglementări specifice conform *Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit/ J.Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(7) În cadrul PUG, subzonele funcționale situate în zone construite protejate (ZCP-uri) se vor corela cu prevederile aferente Zonei Construite Protejate (ZCP) _ *Capitolul 14.Prevederi în zone construite protejate*. Fiecare indice a zonei funcționale de bază (C, L, M, IS, A, V etc.) se va supune regurilor primite în capitolul respectiv.**

**(8) În cadrul PUG, subzonele funcționale situate în zona siturilor arheologice pentru toate intervențiile care implică săpături sub cota terenului natural, fundații, racorduri tehnice de adâncime sau lucrări de terasament, este obligatorie procedura de cercetare arheologică prevenită conform Ordonanței Guvernului nr.43/200, republicată. În zonele de protecție ale siturilor arheologice se aplică regimul de supraveghere arheologică.**

**(9) Diferențierea intervențiilor autorizabile în baza RLU pentru zonele construite protejate sau intervențiilor care necesită PUZ-CP:**

| Zonă construită protejată | Se autorizează direct în baza RLU (fără PUZ-CP) | Necesită PUZ-CP (situațiile prevăzute de Legea 350/2001) |
|---|---|---|
| **ZCP 1 (subzonele 1.1– 1.4) –Ansamblul Curții Domnești și terasa istorică; interes național și local** | Arealul dispune de Planul Urbanistic Zonal „Parc Chindia" aprobat, ale cărui prevederi au fost preluate integral în fișe; toate categoriile de intervenții se autorizează în baza acestei documentații aprobate și a RLU. | Nu este necesar un PUZ-CP suplimentar; eventualele derogări urmează procedura proprie a PUZ-ului aprobat, cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. |
| **ZCP 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 – țesutul istoric al axului Suseni și subzonele rezidențial-instituționale; interes național** | Conservarea, consolidarea și restaurarea fondului valoros, reabilitarea cu respectarea prescripțiilor de fațadă, învelitoare și cromatică, precum și construcțiile și intervențiile care se încadrează în indicatorii maximi și în regulile morfologice ale RLU. | Toate situațiile prevăzute de Legea 350/2001: schimbarea funcțiunii dominante, modificarea rețelei stradale și a profilului, reparcelările și modificarea circulației terenurilor, derogările de la indicatori.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |
| **ZCP 2.3, 2.6, 2.7 – subzone rezidențiale de contact ale axului istoric; interes local** | Aceleași categorii: conservarea și reabilitarea fondului și construcțiile ori intervențiile care respectă indicatorii maximi și regulile morfologice ale RLU. | Aceleași situații prevăzute de Legea 350/2001 (schimbare de funcțiune, tramă și profil stradal, reparcelări, derogări de la indicatori).<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |
| **ZCP 3.1 – fostul Târg Interior (nucleu comercial istoric); interes local cu componente naționale, densitate ridicată** | Conservarea, punerea în siguranță și restaurarea fondului istoric păstrat, precum și inserțiile care se încadrează în indicatorii maximi și în tipologia dominantă. | Toate situațiile prevăzute de Legea 350/2001, cu precădere reparcelările și modificarea tramei stradale, probabile în nucleul dens și fragil.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |
| **ZCP 3.2 – subzona rezidențială istorică (cea mai întinsă, cu 169 clădiri valoroase); interes local cu componente naționale** | Conservarea și reabilitarea fondului valoros și a celui neutru, precum și construcțiile care respectă indicatorii maximi și scara dominantă. | Toate situațiile prevăzute de Legea 350/2001, îndeosebi reparcelările, dat fiind numărul mare de loturi, și schimbările de funcțiune.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |

| Zonă construită protejată | Se autorizează direct în baza RLU (fără PUZ-CP) | Necesită PUZ-CP (situațiile prevăzute de Legea 350/2001) |
|---|---|---|
| **ZCP 4 – Bulevardul Regele Carol I; interes local** | Conservarea și reabilitarea fronturilor de bulevard și a fondului valoros, precum și intervențiile care respectă indicatorii maximi și ritmul fronturilor. | Toate situațiile prevăzute de Legea 350/2001, în special modificarea profilului bulevardului (rețea stradală) și schimbările de funcțiune.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |
| **ZCP 5 – Zona Mitropoliei; interes național (fond integral valoros)** | Conservarea și restaurarea, cu avizele de specialitate; caracterul de ansamblu de interes național restrânge intervențiile<br>directe la fondul existent. | Orice schimbare de funcțiune, reparcelare sau intervenție de amploare, prin PUZ-CP și cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor |
| **ZCP 6 – Centrul Civic; interes local, cu zone de protecție ale unor monumente de grupa A** | Reabilitarea și construcțiile pe fondul neutru în limita indicatorilor maximi, întrucât zona nu are, în cea mai mare parte, valoare patrimonială individuală. | Toate situațiile prevăzute de Legea 350/2001, precum și intervențiile din zonele de protecție ale monumentelor de grupa A incluse.<br>Construcții noi pe terneuri libere sau pe terenuri eliberate în urma demolărilor Reamenajarea pieței centrale (Piața Tricolorului) |
| **ZCP 7 și ZCP 8 – Bulevardul Constantin Brâncoveanu și zona de tranziție sud; interes local, grad redus** | Conservarea puținului fond valoros și construirea în limita indicatorilor maximi și a regulilor morfologice generale | - |
| **Notă:** pentru imobilele la care plafonul maxim al indicatorilor este deja depășit, orice lucrare de construire care ar menține sau accentua depășirea rămâne condiționată de aprobarea PUZ-CP, în acord cu principiul plafoanelor care nu pot fi depășite în nicio situație. | | |

**(10) Prevederi diferențiate pe categorii de protecție:**

a) Pentru zonele construite protejate de interes național (ZCP 1, 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 5) se impune un regim strict: orice intervenție este supusă avizului CNMI; cercetarea arheologică preventivă este obligatorie la orice lucrare de sol; modificările de fațadă necesită proiect avizat de specialist atestat MC; cromatica este reglementată prin paleta studiului (culori deschise cu LRV peste 80 %); regimul de înălțime maxim al construcțiilor noi nu depășește media înălțimilor clădirilor valoroase din vecinătatea imediată, cu o toleranță de 1,5 m pentru variațiile de cotă a terenului.

b) Pentru zonele construite protejate de interes local (ZCP 2.3, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 4, 6) se aplică un regim modulat: intervențiile asupra monumentelor sunt supuse avizului DJC Dâmbovița; intervențiile noi pe parcelele neconstruite sunt admise cu respectarea tipologiei dominante; modificările de fațadă necesită aviz de urbanism cu consultarea biroului tehnic municipal; cromatica și materialele se aleg din paleta studiului, cu posibilitatea de adaptări justificate.

c) Pentru zonele cu grad redus de protecție (ZCP 7, 8) regimul este preponderent unul de control urbanistic: nu se admit construcții noi care depășesc regimul P+1 (ZCP 8) sau care perpetuează disonanțele de scară (ZCP 7); fațadele orientate spre zonele istorice învecinate adoptă cromatică neutră și materiale mate; la prima ocazie de reabilitare a fondului socialist existent se aplică soluții de atenuare a impactului volumetric (cromatică recesivă, eliminarea elementelor agresive de pe ultimele niveluri, plantarea de arbori pe aliniamente).

d) **Se interzice elaborarea oricărei documentații de urbanism de tip PUZ într-o ZCP anterior aprobării PUZ-CP, pentru a evita reglementarea fragmentară a teritoriului protejat.**

e) **Reglementările specifice ale ZCP prevalează asupra reglementărilor generale ale zonelor funcționale în care se suprapun, raportul dintre ele nefiind unul de simplă corelare; în caz de neconcordanță, prevederea ZCP este cea aplicabilă.**

# ZCP1 - Ansamblul Curții Domnești și terasa istorică a centrului voievodal

**Grad de protecție: interes național (ZCP 1.1, ZCP 1.2) interes local (ZCP 1.3, ZCP 1.4)**
**Suprafață protejată: 29.7 ha (297100 m2).**

## A. Descriere

**(1) Limite și suprafață**:

**a) ZCP 1.1** acoperă incinta fostei Curți Domnești medievale

**b) ZCP 1.2 -** Subzona este delimitată la sud de ansamblul Curții Domnești (ZCP 1.1), la est de Stadionul central (ZCP 1.3), la vest de țesutul rezidențial (ZCP 1.4) și de Calea Domnească, iar la nord de lunca Ialomiței; corespunde, în linii mari, perimetrului PUZ Parc Chindia (suprafață măsurată de cca 180.300 mp).

**c) ZCP 1.3** –Subzona este delimitată de Parcul Chindia (ZCP 1.2) la nord și vest, de ansamblul Curții Domnești (ZCP 1.1) la sud și de țesutul urban la est; corespunde incintei stadionului și amenajărilor sportive aferente.

**d) ZCP 1.4** – Subzona este delimitată de ansamblul Curții Domnești (ZCP 1.1) și de parc (ZCP 1.2), de Calea Domnească și de țesutul rezidențial învecinat; corespunde fâșiei locuite de pe terasa înaltă din vecinătatea Curții.

**(2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:**

**a) ZCP 1.1** – Funcțiunile istorice (spațiu aulic și administrativ, religios, de agrement) au devenit preponderent culturale și turistice: Muzeul Curtea Domnească, parcul istoric Chindia și lăcașurile de cult. Parcul Chindia, amenajat în a doua jumătate a sec. XIX pe locul grădinilor domnești ruinate, are valoare istorică și peisagistică. Vegetația matură (arborii seculari), aleile tradiționale, lacul Chindia (Iazul Morilor lărgit) – toate acestea contribuie la ambianța monumentului.

- Complexul Muzeal Național „Curtea Domnească" Târgoviște, inaugurat în 1967, administrează ansamblul monumental și organizează expoziții permanente și temporare. Parcul Chindia, cu o suprafață de cca 10 ha, include lacul de agrement (fostul Iaz al Morilor), alei pietruite, spații de joacă și zone de odihnă. Bisericile din incintă (Biserica Mare Domnească și Paraclisul) funcționează în continuare ca lăcașuri de cult activ. Turnul Chindiei este accesibil vizitatorilor ca punct de belvedere, oferind o perspectivă panoramică asupra orașului și a împrejurimilor. Zona parcului este frecventată intensiv de localnici pentru recreere, ceea ce generează și presiuni (parcări necontrolate, comerț ambulant, evenimente sonore) care trebuie gestionate cu atenție.

**b) ZCP 1.2** – Parc public de agrement și grădină zoologică, cu funcțiuni de recreere, cultură și alimentație publică limitată; caracterul este de pol verde major al orașului.

**c) ZCP 1.3** – Stadion și amenajări sportive; caracter de dotare sportivă și de agrement de interes municipal.

**d) ZCP 1.4** – Locuire și servicii compatibile; caracter rezidențial de contact cu zona de monument.

**(3) Morfologie și parcelar:**

**a) ZCP 1.1.** - În interiorul acestor limite se găsește întreaga incintă medievală (dublul zid de piatră), fostele grădini domnești (parcul actual) și zonele tampon din jur. Suprafața protejată este de circa 20 de hectare, cuprinzând atât teren construit (platforma Curții, cu muzeul și bisericile) cât și mult spațiu verde (parcul). ZIR 1.1 este o incintă de tip fortificat, inițial închisă de ziduri de cărămidă și piatră, fără străzi publice interioare. Organizarea spațială internă era dictată de funcțiuni și protocol: un platou

central unde se ridicau Palatul Domnesc, bisericile și anexele, înconjurat de curți interioare și grădini. Relieful are un rol definitoriu: Curtea e plasată pe marginea terasei înalte, dominând vizual lunca Ialomiței; o diferență de nivel (taluz natural) separă incinta de grădinile domnești de jos (azi Parcul Chindia).

- Pe imaginile satelitare recente, coroborate cu analiza de teren (vizite in situ) recentă se distinge clar caracterul de parc-muzeu al zonei: masa verde a Parcului Chindia domină, cu lacul Chindia (Iazul Morilor) vizibil ca oglindă de apă în extremitatea nord-estică. Construcțiile (Curtea Domnească, bisericile, muzeul) sunt insule mici în masa verde.
- Configurația topografică: diferența de nivel între platoul superior (pe care stă Curtea) și lunca inferioară (parcul) este un element definitoriu. Taluzul natural (cornișa terasei) și amenajările de acces istoric dintre cele două niveluri (scările vechi, potecile, eventual unghiul de pantă) trebuie păstrate, nefiind acceptată nicio tăiere sau umplere care să modifice relieful originar. Relația vizuală dintre partea de sus (Turnul) și partea de jos (parc, iaz) este fundamentală.

**b) ZCP 1.2** – Morfologia este cea a unui parc istoric structurat pe un ax principal de promenadă susținut de vegetație matură, cu lacul de agrement în centru și grădina zoologică în colțul nordic. Procentul de ocupare la sol este redus (cca 4%), iar circulațiile ocupă cca 14% din suprafață. Parcelarul este unitar, de domeniu public, și nu se divizează în loturi construibile.

**c) ZCP 1.3** – Morfologia este cea a unei incinte sportive cu tribune și teren de joc, cu parcelar unitar de domeniu public; suprafața nu se fragmentează în loturi construibile distincte.

**d) ZCP 1.4** – Morfologia este de țesut rezidențial cu parcelar mărunt, fronturi discontinue și curți; parcelarul istoric se conservă, cu menținerea raportului tradițional între front și adâncime.

**4) <u>Fond construit valoros:</u>**

**a) ZCP 1.1 -** Inventarul descoperirilor arheologice din incinta Curții și din vecinătatea imediată include: vestigii din sec. XIV până în prima jumătate a sec. XVIII (săpătura sistematică Curtea Domnească, Calea Domnească nr. 181); ruinele Porții Vânătorilor – Dealului din 1645, cu „încăpere capcană" sub nivelul solului (Aleea Coconilor); vestigii ale Curtei Coconilor lui Constantin Brâncoveanu, cca 1700 (Calea Domnească nr. 187); fundațiile Foișorului brâncovenesc (1697–1698), construcție cu plan în formă de cruce, cu loggie cu coloane din piatră sculptată, destinată odihnei; casa ridicată de doamna Bălașa (1656), cu patru încăperi boltite, funcționând ca bolniță și apoi ca școală domnească în sec. XVIII; Casa egumenului Dionisie Lupu (1803), adosată zidului de incintă.

- Doar 13.6% din clădiri (21 din 154) au valoare patrimonială – elementele valoroase sunt dispersate într-un fond construit preponderent neutru sau recent. Regulamentul trebuie să protejeze aceste obiective cu atenție sporită și să impună reguli de compatibilitate pentru construcțiile din vecinătatea lor.
- In perimetrul zonei au fost identificate 2 edificii de cult (Curtea Domneasca - Biserica "Sf. Vineri" - Domneasca mica; Curtea Domneasca - Biserica Domneasca "Adormirea Maicii Domnului"). In orașul tradițional romanesc, fiecare biserica a grupat in jurul ei o comunitate parohiala, un mic sat in oraș, cu identitate proprie. Se pot presupune 2 nuclee de cartier distincte, fiecare cu dominanta vizuala proprie (turla bisericii).

**b) ZCP 1.2** – Singurul element de patrimoniu construit din interior este Foișorul brâncovenesc (LMI BD-II-a-A-17237.10), din care se mai păstrează doar fundațiile, consolidate în anii 1960. Restul construcțiilor nu au valoare patrimonială individuală, însă amenajarea de ansamblu — promenada istorică și statuile — are valoare ambientală.

**c) ZCP 1.3** – Nu există monumente istorice sau clădiri cu valoare patrimonială individuală în interiorul incintei; valoarea zonei este de poziție, în cadrul ansamblului, și funcțională.

**d) ZCP 1.4** –Fondul valoros este redus și dispersat; eventualele clădiri cu valoare arhitecturală se conservă, iar fondul neutru se reglementează pentru a nu introduce disonanțe de scară față de ansamblu.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

**(2)** **ZCP1** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-a-A-17237 | Curtea Domnească |
| DB-II-m-B -17271 | Casa Armatei |
| DB-II-m-A-17214 | Poarta Dealu - Vânătorilor |

**ZCP1** nu cuprinde propuneri de clasare.

**(3)** **ZCP1** este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.19 | DB-II-a-A-17237 | 530 | Curtea Domnească |
| 65351.07 | DB-II-m-A-17215 | 508 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului"," Sf. Antonie cel Mare"- Crețulescu |
| 65351.04 | DB-I-m-A-16953.01 | 9 | Poarta Dealu Vânătorilor de la Târgovişte |
| 65351.38 | DB-II-m-A-17239 | 545 | Curtea si Casa Coconilor |
| 65351.43 | DB-II-m-A-17272 | 575 | Biserica Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul de la Târgovişte |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orașului Targoviste |

**(4)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descărcare arheologică după caz.

**(5)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**a) ZCP 1.1 –** Perspective și vizibilitate: Turnul Chindiei domină vizual atât zona parcului cât și orașul vechi din jur. Este esențial să se mențină libere conurile de vizibilitate către și dinspre Turn. În practică, asta înseamnă interdicția oricăror clădiri înalte în vecinătatea parcului care ar obtura perspectiva Turnului (ex. spre sud, înspre centru). De asemenea, din interiorul parcului nu se vor planta arbori în poziții care să ecraneze Turnul (vegetația trebuie gestionată pentru a păstra puncte de belvedere).

- Tip de protecție al imobilelor și spațiilor publice: În ZCP 1 se aplică protecția la cel mai înalt grad. Toate obiectivele sunt fie monumente istorice (categoria A) fie părți ale sitului arheologic clasat. Astfel: ruinele și fundațiile sunt protejate integral (zona de interes arheologic prioritar); clădirile istorice în ele însele (turnul, bisericile) sunt protejate individual ca monumente (nici o intervenție fără aviz și proiect special); spațiul verde și aleile sunt protejate ca parte a ansamblului – eventual se pot clasifica ca parte a ansamblului Curtea Domnească extins. Clădirile adăugate în epoci recente (ex. clădirea muzeală de la intrare, anexe administrative) nu au valoare istorică mare, dar vor fi gestionate astfel încât să nu afecteze monumentele.

- Din punct de vedere al categoriei conform O.M. 562/2003, ZCP 1.1 este zonă protejată de interes național. Monumentele din interior sunt încadrate la: A (Curtea Domnească ca ansamblu, bisericile, turnul) și B (posibil clădiri de sec. XIX precum foișorul brâncovenesc, dacă se consideră separat). Spațiul public (parcul) este considerat zonă verde protejată, fiind chiar un exemplu timpuriu de parc public istoric. Cu titlu de inventar, se pot marca ca Valori Locale de Patrimoniu elemente ale ansamblului verde.

**b) ZCP 1.2. –** Spațiul verde istoric (Parcul Chindia): amenajat în a doua jumătate a sec. XIX pe locul grădinilor domnești ruinate, parcul are valoare istorică și peisagistică. Vegetația matură (arborii seculari), aleile tradiționale, lacul Chindia (lazul Morilor lărgit) – toate acestea contribuie la ambianța monumentului. Ele vor fi protejate, menținute și reînnoite controlat. Parcul nu trebuie fragmentat sau înlocuit cu construcții, ci păstrat ca spațiu verde public.

- Se protejează axul de perspectivă către lacul Chindiei și Mănăstirea Dealu, vegetația matură și arborii seculari, oglinda de apă, Foișorul brâncovenesc și potențialul arheologic (posibile vestigii ale Bisericii Sf. Mina și ale aleii istorice către Curtea Domnească), precum și silueta dominată de Turnul Chindiei.
- În extremitatea nordică a Zonei Construite Protejate (ZCP) 2, în imediata proximitate a acesteia, de-a lungul iazului morii, a fost instituit un regim de interdicție definitivă de construire pe o fâșie de protecție cu lățimea de 15 metri, măsurată de la axul șanțului, așa cum reiese din ridicarea topografica. În acest perimetru, emiterea autorizațiilor de construire este restricționată pentru orice tip de investiție, cu excepția explicită a lucrărilor de desființare a structurilor existente, a intervențiilor de punere în siguranță și consolidare a malurilor, precum și a proiectelor de design urban sau amenajare peisagistică specifice infrastructurii verzi-albastre. Deși fondul construit existent în această zonă de protecție poate fi menținut temporar, în eventualitatea dezafectării sau a dispariției acestuia, caracterul de non-aedificandi al terenului devine absolut, interzicându-se orice proces de reconstrucție sau reocupare a solului, în vederea prezervării integrității ecosistemului și a culoarului vizual.

**c) ZCP 1.3 -** Se protejează silueta urbană dominată de Turnul Chindiei și relațiile vizuale cu ansamblul Curții Domnești și cu Mănăstirea Dealu, precum și caracterul sportiv-agrement al zonei.
- Derogările privind funcțiunile, CUT și aliniamentul se pot face numai prin PUZ/PUD cu avizul CTU și al Ministerului Culturii;

**d) ZCP 1.4** - Se protejează conurile de vizibilitate către Turnul Chindiei, scara dominantă P– P+1, parcelarul istoric și relația de subordonare față de ansamblul domnesc.

- Se protejează conurile de vizibilitate către Turnul Chindiei pe o rază de 200 m.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona **ZCP 1.1** cuprinde următoarele zone funcționale:
IS3 Subzona construcțiilor socio-culturale

**(2)** Subzona **ZCP 1.2** cuprinde următoarele zone funcționale:
V1 Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat
V2 Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată
V3 b Subzona baze de agrement, parcuri de distracții

**(3)** Subzona **ZCP 1.3** cuprinde următoarele zone funcționale:
V3 a Subzona complexe și baze sportive pentru practicarea sportului de performanță

**(4)** Subzona **ZCP 1.4** cuprinde următoarele zone funcționale:
M1 Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea
T1 Subzona circulație rutieră și amenajări aferente

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

## F. Reglementări pentru spațiul public

**a) ZCP 1.1 :**

- Spațiile publice principale din ZCP1.1 – Parcul Chindia și piațeta din fața ansamblului Curții – rămân destinate recreerii și evenimentelor culturale moderate. Parcul istoric se păstrează ca

parc-muzeu: aleile sale pietruite, statui, fântâni sau foișoare se mențin, iar întreținerea vegetației istorice (elemente vegetale, alei, bănci) este obligatorie.

- Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche" istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.
- Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.
- Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.
- Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care sa nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.
- Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.
- Amenajarea spațiilor pietonale din zonele de interes istoric se va realiza prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, evitându-se prefabricatele din beton, asfaltul și soluțiile cu expresie tehnică agresivă.

**b) ZCP 1.2:**

- Promenada principală cu statuile domnitorilor, spațiile de recreere și de evenimente se mențin ca spații publice; pavajele vor fi minerale naturale, cu finisaje mate, iar mobilierul urban din fontă, oțel tratat mat, piatră naturală și lemn masiv, cu design discret.

**c) ZCP 1.3:**

- Spațiile de acces și de relație cu parcul se tratează ca spații publice, cu pavaje minerale naturale și mobilier discret.

**d) ZCP 1.4:**

- Spațiile publice de contact cu ansamblul și cu parcul se tratează cu pavaje minerale naturale și mobilier discret, fără a introduce disonanțe.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1) ZCP 1.1:**

a) Caracteristica fundamentală a zonei este relieful de terasă și păstrarea conurilor de vizibilitate spre Turnul Chindiei. Este imperativă conservarea profilului teraselor înalte și a vegetației de pe ele, pentru a nu altera percepția ansamblului istoric. Parcul Chindia (spațiu verde istoric) se menține complet liber de noi construcții și amenajări moderne care ar rupe orizonturile vizuale. Se păstrează zonele verzi de la taluz și malul fostului lac (râu) la poale, precum și arborii existenți (castani seculari). Eventualele amenajări minore (trotuare pietruite, rigole de piatră, iluminat ambiental cu stâlpi metalici discreți) să fie făcute astfel încât să se integreze în cadru. Orice grafică de profil poate evidenția perspectivele deschise către Turnul Chindiei și zona domnească, fără obstacole vizuale moderne.

b) Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

c) Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

**(2)** **ZCP 1.2:** Se conservă vegetația matură, arborii seculari și oglinda de apă; lucrările la rețele subterane se execută cu protecția sistemului radicular. Se protejează coridorul natural al luncii Ialomiței și continuitatea axei verzi-albastre.

**(3)** **ZCP 1.3:** Se conservă relația cu vegetația parcului și cu lunca Ialomiței; amenajările exterioare folosesc materiale naturale și plantații.

**(4)** **ZCP 1.4:** -

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** Subzona **ZCP 1.1 :**

a) Direcția viitoare pentru ZCP 1.1 este una de conservare activă și prezentare, fără transformări urbanistice majore. Rolul zonei în ansamblul orașului va rămâne acela de pol cultural-turistic și spațiu verde identitar, ceea ce este pe deplin în acord cu necesitatea protejării sale.

b) Elemente care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor: ZCP 1.1, prin natura sa, nu va mai cunoaște dezvoltări de tip construit (nu se vor adăuga clădiri noi). Dezvoltarea viitoare se referă mai degrabă la punerea în valoare a patrimoniului existent. Se au în vedere:

- Continuarea programelor de restaurare: atât la ruine (conservare sistematică, eventual prezentare in situ cu elemente de protecție), cât și la Turnul Chindiei (monitorizare structurală, întreținere) și la Biserica Mare (restaurare picturi murale etc.). Aceste lucrări trebuie să aibă prioritate, dată fiind importanța obiectivelor.
- Creșterea accesibilității și interpretării: amenajarea unor trasee turistice coerente în interiorul Curții, cu panouri explicative, marcarea pe sol a contururilor fostelor clădiri (acolo unde există doar fundații). Deja unele ruine sunt marcate la sol în parc (ex. fundațiile Porții Vânătorilor); aceste inițiative ar trebui extinse.
- Menținerea funcțiunii cultural-turistice dominante: Curtea Domnească adăpostește muzeul, parcul este de agrement – aceste utilizări sunt compatibile cu protecția și vor continua. Nu se vor permite funcțiuni noi nepotrivite (ex. comerț agresiv, construcții provizorii cu alimentație publică în parc, etc.), cu excepția unor mici dotări necesare vizitării (un chioșc de informații, grup sanitar disimulat).

**(2)** Subzona **ZCP1.2 :**Direcția de dezvoltare, conform PUZ, este de regenerare și revitalizare a parcului și de modernizare a grădinii zoologice, fără a interveni asupra structurii și concepției inițiale, cu întărirea continuității axei verzi-albastre la nivelul orașului.

**(3)** Subzona **ZCP1.3.:** Direcția de dezvoltare, conform PUZ, este de regenerare urbană a zonei sportive, cu modernizarea dotărilor și păstrarea caracterului, în relație cu parcul.

**(4)** Subzona **ZCP1.4.:** Dezvoltarea se orientează spre menținerea caracterului rezidențial și a scării istorice, cu reglementarea unitară a fronturilor dinspre Calea Domnească, în prezent nereglementate, și protejarea cadrului ansamblului. Clădirile adiacente ansamblului Curții Domnești vor respecta regimul de înălțime scăzut, pentru a nu domina Turnul. Se poate prevedea în regulament un regim de protecție a vizibilității care să includă zonele de vizibilitate din afara ZCP.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

**a) ZCP 1.1** – muzeu, activități culturale, vizitare religioasă, birouri muzeu, evenimente culturale restrânse, locuințe, servicii.

-Comerțul ambulant este permis exclusiv în punctele desemnate și autorizate, pe baza unui regulament specific de comerț stradal aprobat de autoritatea locală cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: IS3

**b) ZCP 1.2** – Subzona se reglementează ca zonă a spațiilor verzi (V), structurată în UTR 1 – Parcul Chindia (subzonele V1–V6) și UTR 2 – Grădina Zoologică (V7). Funcțiuni admise: spații verzi amenajate, agrement, cultură, sport în aer liber, alimentație publică limitată și dotări compatibile cu caracterul de parc; construcțiile existente pot suferi conversii funcționale către funcțiuni compatibile.

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: V1, V2, V3b

**c) ZCP 1.3** – Se menține obligatoriu încadrarea funcțională din PUG — IS, dotări și construcții turistice, comerciale și sportive. Dotările sportive și de agrement vor constitui minimum 80%, iar cele turistice și comerciale maximum 20% din totalul funcțiunilor;

Derogările privind funcțiunile, CUT și aliniamentul se pot face numai prin PUZ/PUD cu avizul CTU și al Ministerului Culturii;

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: V3a

**d) ZCP 1.4** – locuire și servicii compatibile cu caracterul rezidențial.

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: M1, T1

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise:

**a) ZCP 1.1** – comerț agresiv, construcții provizorii, alimentație publică în parc, locuințe colective, depozite, alte funcțiuni care ar deteriora aspectul frontului stradal.

**b) ZCP 1.2** – se interzic funcțiunile de producție și depozitare, activitățile zgomotoase, instalațiile de distracție de tip parc de distracții și terasele comerciale în afara celor menținute, precum și orice funcțiune care afectează ansamblul Curtea Domnească – Parcul Chindia – Grădina Zoologică (PUZ Parc Chindia, Titlul II, Articolele 1–3 – utilizări admise, admise cu condiționări și interzise).

**c) ZCP 1.3** – se interzice realizarea oricărui alt tip de funcțiune și schimbarea caracterului zonei (PUZ Parc Chindia, Titlul IV – zona de dotări sportive, lit. a–b).

**d) ZCP 1.4** – Funcțiuni interzise: cele care deteriorează frontul stradal, care obturează perspectivele către Turnul Chindiei sau care introduc activități incompatibile cu zona de protecție.
Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) ZCP 1.1** – Parcele istorice (ansamblul domnesc și curțile aferente) *nu se modifică*: interzicem alipirea, dezliprea/dezmembrarea sau schimbarea formei parcelelor din incintă. Orice parcelare nouă va conserva raportul lungime/adâncime și dimensiunile caracteristice: nu se reduce lățimea loturilor, nu se schimbă scara generală. În cazuri speciale (de exemplu pentru instituții publice noi), parcela minimă se va menține la nivel de clasă. Diviziuni noi de parcelar sunt posibile doar în cadrul unui PUZ ZCP pe întreaga zonă şi cu studii de fundamentare, astfel încât să nu altereze textura istorică.
**(2) ZCP 1.2** – Suprafața de parc, de domeniu public, nu se divizează în loturi construibile; orice operațiune funciară se subordonează menținerii integrității spațiului verde.
**(3) ZCP 1.3** – Incinta sportivă, de domeniu public, nu se divizează în loturi construibile; operațiunile funciare se subordonează menținerii funcțiunii sportive.
**(4) ZCP 1.4** – Parcelarul istoric se conservă; divizările și comasările sunt admise numai cu păstrarea raportului tradițional între front și adâncime și fără a genera loturi incompatibile cu textura tradițională.

### Art.5 -Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Până la aprobare PUZ de Zonă Construită Protejată, se vor respecta următoarele:

**a) ZCP 1.1** – Clădirile existente din incintă își păstrează modul de amplasare pe lot (izolat, alipite la limite stabilite), fără modificări. Prin urmare, nu se schimbă aliniamentul domnesc și poziționarea interiorului de curte. Orice construcție nouă accesorie (ex. punct informare sau WC public) se va poziționa discret, în curți secundare sau la limita parcării propuse, astfel încât să păstreze axele vizuale istorice. Se respectă toate condițiile specifice Zonei Istorice de Referință (ZIR1) aferente, de exemplu păstrarea distanței de pe laturile laterale și de aliniament.

- Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirilor dominante.
- Se păstrează retragerile și grădinile acolo unde ele sunt parte din caracter; nu se “forțează” aducerea la aliniament dacă tipul istoric este retras.

**b) ZCP 1.2** – Construcțiile noi sau reabilitate se amplasează astfel încât să nu obtureze axul de perspectivă către lac și Mănăstirea Dealu și să nu afecteze vegetația matură; amplasarea se corelează cu rețeaua de alei și cu accesele în parc.

**c) ZCP 1.3** – Construcțiile se amplasează astfel încât să nu concureze dominanta Turnului Chindiei și să asigure legături pietonale cu parcul.

**d) ZCP 1.4** – Construcțiile noi preiau aliniamentul și modul de amplasare al fondului tradițional, păstrând retragerile și curțile acolo unde sunt parte din caracter, fără a forța aducerea la aliniament.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1) ZCP 1.1** – ZCP 1.1 este o incintă fortificată închisă, fără rețea stradală internă urbană. Traiectele actuale de acces pietonal (calea de acces dinspre sud) se păstrează neschimbate; este interzisă extinderea ori mutarea drumurilor vechi. Lucrările de reabilitare a căilor (pavaje, iluminat) vor fi proiectate corespunzător (de ex. pavaje din piatră naturală, aplice discrete) și întotdeauna precedate de cercetări arheologice preventivă. Eventualele studii grafice pot ilustra secțiuni transversale ale căii de acces, evidențiind practic absența benzilor auto și integrarea aliniamentului arborilor existenți.

-Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

**(2) ZCP 1.2** – Se păstrează rețeaua de alei pietonale (ocazional carosabile pentru mentenanță în grădina zoologică) și se asigură legături pietonale între parc, funcțiunile publice din vecinătate și limita Curții Domnești. Nu se introduc trasee carosabile noi care să fragmenteze parcul.

**(3) ZCP 1.3** – Se asigură accese și legături pietonale cu Parcul Chindia și cu rețeaua urbană; nu se introduc trasee care să fragmenteze incinta sau să afecteze parcul.

**(4) ZCP 1.4** – Se păstrează trama stradală istorică și aliniamentele; nu se admit lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri, cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ însoțit de studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului.

## Art.7 -Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din toată zona ZCP1.

**(4)** Pentru **ZCP1.1:** Se interzice amenajarea de noi locuri de parcare auto în interiorul perimetrului ZCP 1.1, cu excepția celor existente la marginea zonei.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, se vor respecta următoarele:

**a) ZCP 1.1:**

- Clădirile monument din incintă (Palatul, Turnul Chindiei, biserici) își păstrează înălțimea actuală și volumul existent. Nu se admite extinderea pe verticală care să le compromită profilul.

- Regim maxim admis: se menține regimul de înălțime existent. Orice construcție nouă (ex. punct informare sau WC public) va fi de mici dimensiuni și va avea regimul de înălțime parter.

- Protecția conurilor de vizibilitate către Turnul Chindiei: Se instituie un regim de protecție a vizibilității aplicabil atât în interiorul ZCP 1.1, cât și pe o rază de 200 m în jurul limitei zonei protejate. Orice construcție nouă sau extindere din acest perimetru va fi supusă unui studiu de vizibilitate care să demonstreze că nu obturează perspectivele principale către Turn — dinspre sud (Calea Domnească), dinspre est (lacul Chindia) și dinspre nord (str. Justiției).

**b) ZCP 1.2**:

- Pentru zona de spații verzi nu se fixează o înălțime maximă în valoare absolută;
- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri

- Regimul de înălțime se subordonează siluetei dominate de Turnul Chindiei și se stabilește prin studii de altimetrie, imagine urbană, peisaj și fotomontaj (PUZ Parc Chindia, Titlul II, Articolul 7 – înălțimea maximă admisibilă a clădirilor).
- Nu se admit derogări pentru modificarea regimului de înălțime (PUZ Parc Chindia, Titlul I, punctul 3.4).
- Nu se admit derogări de înălțime;

**c) ZCP 1.3:**

- Conform PUZ Parc Chindia: înălțime maximă 12,00 m și regim de înălțime maxim P+2 etaje, respectiv P+2+M / etaj retras (PUZ Parc Chindia, Titlul IV – zona de dotări sportive, lit. d.i, d.ii și d.iii). Regimul de înălțime se stabilește prin studii de altimetrie, imagine urbană, peisaj și fotomontaj în raport cu Turnul Chindiei ca volum dominant, fără a depăși înălțimea maximă de mai sus (PUZ Parc Chindia, Titlul IV, alin. 4–5 și nota la lit. d). Nu se admit derogări pentru modificarea regimului de înălțime (PUZ Parc Chindia, Titlul I, punctul 3.4).
- Nu se admit derogări de înălțime;

**d) ZCP 1.4:**

- Se menține scara dominantă a parterelor și a regimului P – P+1; pentru construcțiile noi, regimul maxim este de 10 m la cornișă, cu **RH maxim=P+1 (+D/+M)** (variante volumetrice admise P, D+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1), subordonat siluetei ansamblului și stabilit, în zonele sensibile vizual, prin studii de vizibilitate și fotomontaj.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

Până la aprobare PUZ de Zonă Construită Protejată .

**(1) ZCP 1.1:**

a) Restaurarea și reconsolidarea clădirilor cu valoare istorică se face în manieră conservativă: se conservă obligatoriu volumul și forma originală (stilul arhitectural, materialele și decorațiunile autentice). Materialele moderne vizibile (țiglă metalică, geam termopan cu rame groase, vopsea neon) sunt interzise; în schimb, se reintroduc materialele tradiționale: acoperiș în șarpantă cu țiglă ceramică sau șindrilă, tâmplărie lemn la nuanțe naturale, tencuială fină colorată în tonuri deschise sau naturale. Dacă în trecut s-au folosit finisaje nepotrivite, se recomandă revenirea la finisajele originale (zidărie aparentă de piatră sau cărămidă, tencuieli pastelate). Nu se vor introduce construcții noi masive sau anexe care să iasă din scara incintei. Fațadele noi (dacă apar în interior) vor avea volumetrie simplă și respectiv vocabular arhitectural tradițional (ex. prispă, foișor, acoperiș în două/patru ape).
b) Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.
c) Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.
d) Zidurile de incintă și gardurile istorice se restaurează și conservă integrale. Dacă este necesară înlocuirea unor porțiuni degradate, se aplică tipologia zidurilor/gardurilor existente.
e) Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice

în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.

**(2) ZCP 1.2:** Arhitectura pavilioanelor și a mobilierului se corelează cu caracterul de parc și cu funcțiunea, prin volume discrete, materiale naturale și finisaje mate. Cromatică permisă: nuanțe deschise și desaturate, în acord cu paleta zonelor centrale; se interzic culorile stridente și materialele care imită alte texturi.

**(3) ZCP 1.3:** Arhitectura se corelează cu caracterul sportiv și cu funcțiunea, prin volume simple și finisaje mate; cromatica respectă paleta deschisă și desaturată a zonelor centrale, fără tonuri stridente.

**(4) ZCP 1.4:** Forma și aspectul respectă tipologia locuinței urbane: volume simple și acoperiș predominant în patru ape din tablă plană fălțuită gri deschis. Cromatică permisă: fațade în nuanțe deschise și desaturate (alb, crem, unt, ivoar), tâmplării maro, ocru, vișiniu închis, gri deschis sau albe.

- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

- Forma și aspectul respectă tipologia locuinței urbane: volume simple și acoperiș predominant în patru ape din tablă plană fălțuită gri deschis. Cromatică permisă: fațade în nuanțe deschise și desaturate (alb, crem, unt, ivoar), tâmplării maro, ocru, vișiniu închis, gri deschis sau albe.

- Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente. Această măsură vizează atât integrarea armonioasă în contextul construit, cât și optimizarea performanței energetice prin limitarea absorbției radiației solare. Nuanțe mai închise (dintr-o gamă de culori neutre desaturate) se permit pentru elemente decorative, pentru scoaterea în evidență a acestora.

- Se va respecta Paleta cromatică recomandată pe RAL — Zone Construite Protejate (*Nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise.)*

**Fațade**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

## Art.10 -Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cuții speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Alte condiții care se vor respecta suplimentar :

**a) ZCP 1.1. :** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

**b) ZCP 1.2:** Rețelele tehnice vizibile se integrează prin soluții care nu afectează imaginea parcului. Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă.

Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

**c) ZCP 1.3:** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

**d) ZCP 1.4:** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

- Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 -Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

**(5)** Alte condiții care se vor respecta suplimentar :

**a) ZCP 1.1** – Se interzice plantarea de arbori cu port înalt (>10 m la maturitate) în axele vizuale documentate, iar întreținerea vegetației existente va include tunderi periodice pentru deschiderea punctelor de belvedere.

**b) ZCP 1.2** – Se conservă vegetația matură, arborii seculari și oglinda de apă; lucrările la rețele subterane se execută cu protecția sistemului radicular. Se protejează coridorul natural al luncii Ialomiței și continuitatea axei verzi-albastre.

**c) ZCP 1.3 / ZCP 1.4** – Se conservă relația cu vegetația parcului și cu lunca Ialomiței; amenajările exterioare folosesc materiale naturale și plantații.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se autorizează astfel:

**a) ZCP 1.1** – Se păstrează și se restaurează împrejmuirile istorice. Dacă este necesară înlocuirea unor porțiuni degradate, se aplică tipologia zidurilor/ gardurilor existente.

**b) ZCP 1.2** – Împrejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de maximum 60 cm și înălțime de maximum 1,80 m către stradă (PUZ Parc Chindia, Titlul IV, Articolul 11 – împrejmuiri); se reglementează și se reabilitează limita de vest cu țesutul rezidențial, în prezent neglijată.

**c) ZCP 1.3** – Împrejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de maximum 60 cm și înălțime de maximum 1,80 m către stradă, fără a obtura percepția parcului (PUZ Parc Chindia, Titlul IV, Articolul 11 – împrejmuiri).

**d) ZCP 1.4** –Gardul la stradă nu este obligatoriu; poate avea înălțime maximă de 1,70 m, cu sau fără soclu opac de maximum 45 cm, cu panouri permeabile vizual din lemn sau metal. Se interzic gardurile opace înalte și placările cu policarbonat sau plexiglas.

Se conservă grădinile de fațadă, vegetația matură și relația cu taluzul terasei; intervențiile la rețele se execută cu protecția vegetației.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobare PUZCP , se mențin următoarele valori:

**a) ZCP 1.1** – se menține valorile POT existent. Determinarea unui POT maxim nu este posibilă în cadrul prezentei analize din cauza erorilor in baza de date cadastrala, a neclaritãilor juridice privind parcelarul sau a caracterului atipic al zonei(parcele instituționale, monumente de forță)

**b) ZCP 1.2** – Orice lucrare de săpătură este însoțită de cercetare arheologică preventivă, dat fiind potențialul zonei. Derogările privind funcțiunile, CUT și aliniamentul se pot face numai prin PUZ/PUD cu avizul CTU și al Ministerului Culturii;

- Indicatori urbanistici maximi, preluați integral din PUZ Parc Chindia: pentru UTR 1 – Parcul Chindia (subzonele V1–V6) **POT maxim 16%** (PUZ Parc Chindia, Titlul II, Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului, UTR 1); pentru UTR 2 – Grădina Zoologică (V7) **POT maxim 25%** (PUZ Parc Chindia, Titlul II, UTR 2). Indicatorii se raportează la suprafața fiecărui UTR și includ construcțiile, circulațiile și platformele.

**c) ZCP 1.3** – Conform PUZ Parc Chindia (aprobat) : POT maxim = 30%,

**d) ZCP 1.4** – POT maxim 40%,

### Art.14 -Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Până la aprobare PUZCP , se vor respecta următorii indicatori

**a) ZCP 1.1 :** CUT = se menține valorile CUT existent

**b) ZCP 1.2** :

- Indicatori urbanistici maximi, preluați integral din PUZ Parc Chindia: pentru UTR 1 – Parcul Chindia (subzonele V1–V6) CUT maxim **0,2 ADC/mp teren** (PUZ Parc Chindia, Titlul II, Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului, UTR 1); pentru UTR 2 – Grădina Zoologică (V7) CUT maxim **0,4 ADC/mp teren** (PUZ Parc Chindia, Titlul II, UTR 2).

Indicatorii se raportează la suprafața fiecărui UTR și includ construcțiile, circulațiile și platformele.

**c) ZCP 1.3** :

- Derogările privind funcțiunile, CUT și aliniamentul se pot face numai prin PUZ/PUD cu avizul CTU și al Ministerului Culturii;
- Conform PUZ Parc Chindia (aprobat): CUT maxim = 1.00 ADC/mp teren,

**d) ZCP 1.4** : CUT maxim = 1.2 ADC/mp teren.

# ZCP2 - Calea Domenască – sistem urban istoric linear (axa nord-sud a orașului vechi)

ZCP2 se suprapune peste vechea Uliță Mare, axa istorică de tranzit și reprezentare urbană, cu o continuitate de funcțiuni și forme construite ce acoperă, în principal, straturi medievale-premoderne (nucleul Curții și mahalalele vechi) și stratul de modernizare de sec XIX-început de XX (ecletism, neoclasic, începuturi neoromânești). Zona funcționează ca "coloană vertrebrală": nu doar fronturile de pe axă contează, ci și țesutul lateral (mahalale, ulițe secundare, curți, pivnițe, grădini) care explică geneza și specificul locuirii urbane târgoviștene.

**Subzone, Grad de protecție și Suprafețe**

ZIR 2 include ambele fronturi ale axei și extensii punctuale pe străzile adiacente, fiind împărțit în:

- **ZCP 2.1** – subzona rezidențial-boierească și instituțională
  ***Grad de protecție:*** interes național. ***Suprafață protejată:*** 21.2 ha

- **ZCP 2.2** – subzona de ax a cartierului Suseni
  ***Grad de protecție:*** interes național. ***Suprafață protejată:*** 9.3 ha

- **ZCP 2.3** – subzona Calea Domnească – sector sud-estic
  ***Grad de protecție:*** interes local. ***Suprafață protejată:*** 14.3 ha

- **ZCP 2.4** – subzona Suseni: țesut istoric lateral al Căii Domnești
  ***Grad de protecție:*** interes național. ***Suprafață protejată:*** 14.9 ha

- **ZCP 2.5** – subzona țesutului rezidențial estic vechi asociat axului istoric
  ***Grad de protecție:*** interes național. ***Suprafață protejată:*** 9.0 ha

- **ZCP 2.6** – subzona țesutului rezidențial vestic vechi asociat axului istoric
  ***Grad de protecție:*** interes local. ***Suprafață protejată:*** 8.5 ha

- **ZCP 2.7** – subzona rezidențială de contact cu sistemul hidrografic
  ***Grad de protecție:*** interes local. ***Suprafață protejată:*** 13.9 ha

## A. Descriere

### (1) <u>Întindere, poziționare</u>:

**a) ZCP 2.1** – Limite : N-V-Iazul Morii, S-V-Frontul sudic al Văii Domenști, N-V-Piața 2 Brazi, S-E-Strada Gimanzului;

**b) ZCP 2.2** – Acoperă porțiunea străzii de la Curtea Domnească spre nord (spre Teiș), care trece prin vechiul cartier Suseni, considerat cel mai vechi nucleu de târg (Târgul de Sus). Limitele pot fi considerate de la intersecția cu str. Rapsodiei (Piața Doi Brazi – un mic triunghi stradal) până la intersecția cu strada Suseni. Nord- vest- intersecția cu strada Vasile Alecsandri; Sud-este- Piața 2 Brazi; Nord- est- Frontul nordic al Căii Domnești; Sud-vest- frontul sudic al Căii Domnești;

**c) ZCP 2.3** - Se referă la segmentul dinspre partea de sud-est a orașului, de la aproximativ intersecția cu Str. Revoluției (Centrul Vechi) până la capătul Căii Domnești (unde era Poarta Bucureștilor). Este o zonă istoric destinată tranzitului și comerțului de tranzit.

- Acoperă porțiunea străzii de la Curtea Domnească spre nord (spre Teiș), care trece prin vechiul cartier Suseni, considerat cel mai vechi nucleu de târg (Târgul de Sus). Limitele pot fi considerate de la intersecția cu str. Rapsodiei (Piața Doi Brazi – un mic triunghi stradal) până la intersecția cu strada Suseni.

- Nord- vest- intersecția cu Gimaziului pentr ufrontul nordic al Căii Domnești și intersecția cu Bulevardul Libertății pentru frontul sudic al Căii Domnești; Sud-este- Strada Radu de la Afumați; Nord-est- Frontul nordic al Căii Domnești; Sud-vest- frontul sudic al Căii Domnești

**d) ZCP 2.4** – Această subzonă nu se află direct pe axa Căii Domnești, ci acoperă străzile adiacente din vechiul cartier Suseni, care formează un țesut urban vechi conex axei principale. Practic, cuprinde rețeaua de ulițe paralele și perpendiculare pe Calea Domnească în zona de nord a orașului istoric (ex. străzile Fundătura Brașovului, etc.), cuprinzând fostele mahalale Suseni, Lemnari, Olari.

- Porțiunea la Nord de ax: Est – Parcul Chindia, Vest-Strada Suseni, Nord-Arhiepiscopia Târgoviștei,Nord-est-Str.matei Basarab,Sud-Vest-Frontul nordic al Caii Domenști;

-Porțiunea la sud de ax: Est-Strada Constantin Brâncoveanu, Vest-Intersecția Căii Domenști cu Strada Bărăției, Sud-vest-Frontul vestic al Strazii Bărăției

**e) ZCP 2.5** – Acoperă porțiunea sudică a axului central istoric, în prelungirea Căii Domnești și a străzilor adiacente, către ieșirea din oraș (fosta Poartă a Bucureștilor).

- Nord-Est- frontul sudic al Căii Domnești; Sud-Est- frontul sudic al Străzii Nicolae Filipescu; Nord-Vest- Bulevardul Mircea cel Bătrân; Sud-vest- intersecția Căii Domnești cu Strada Nicolae Filipescu

**f) ZCP 2.6** – Această subzonă acoperă segmentul nord-vestic extrem al axului istoric, cuprinzând exclusiv porțiunea Căii Domnești situată între cartierul Suseni (de la fosta Piață Doi Brazi) și Halta Teiș.

- Nord- vest- Halta Teiș; Sud-este- Strada Suseni;Nord- Est- Frontul nordic al Căii Domnești; Sud-Vest: frontul sudic al Căii Domnești

**g) ZCP 2.7** – Această subzonă se situează în partea estică și nord-estică față de zona rezidențială centrală și cuprinde fostele mahalale istorice de meșteșugari și agricultori (cartierele Tabaci și Matei Voievod / „Sârbi"), dezvoltate în contact direct cu Iazul Morilor și lunca râului Ialomița.

- Nord- est- Iazul Morii; Sud-vest- frontul nordic al Căii Domnești; Est- Frontul estic al Străzii Iazului; Vest- Strada Gimnaziului

## (2) <u>Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante</u>:

**a) ZCP 2.1** - Zona are un caracter mixt, preponderent rezidențial-instituțional- de servicii, cu vile transformate în sedii de instituții publice (Prefectura/Muzeu, Gimnaziu). Funcțiunile rezidențiale de elită s-au menținut, completate de funcțiuni culturale și administrative compatibile. Datorită poziției centrale, a gradului mare de reprezentativitate și a bunei accesibilități (zona este dispusă de-a lungul bulevardului principal al orașului- axul principal de la formarea orașului până astăzi), au apărut în zonă și clădiri de birouri, comerț și alte servicii.

**b) ZCP 2.2 -** Zona prezintă un caracter funcțional mixt, cu predominanța locuirii individuale și a gospodăriilor de mici dimensiuni, în asociere cu funcțiuni de servicii și instituții. Această diversitate funcțională conferă vitalitate și susține autenticitatea spațiului, constituind, în același timp, o trăsătură de continuitate în raport cu structurile funcționale istorice ale localității.

**c) ZCP 2.3 -** Caracter actual: Strada este mai lată pe acest segment, iar fronturile de clădiri sunt întrerupte de câteva curți și spații golite de demolări. Există și inserții recente nepotrivite (ex. service auto, spălătorii auto) care au apărut pe locul caselor demolate în perioada comunistă. Aceste funcțiuni parazitare au degradat caracterul istoric al zonei și sunt considerate nepotrivite pentru un centru istoric.

**d) ZCP 2.4** - Zona rezidențială de densitate mică, cu caracter domestic liniștit. Funcțiuni mixte tradiționale (locuire și mici gospodării).

**e) ZCP 2.5** - Caracter rezidențial, cu tendință de densificare prin transformarea parterelor în spații comerciale sau ateliere auto.

**f) ZCP 2.6** - Predominant rezidențial, cu caracter de tranziție către periferia istorică.

**g) ZCP 2.7** - Zona rezidențială cu caracter rural-urban, cu tendință de modernizare necontrolată.

**(3) <u>Morfologie și parcelar</u>**:

**a) ZCP2.1:**

- Predomină loturi mari și adânci (moșii urbane/curți boierești), cu grădini și vegetație matură. În această zonă, "valoarea" nu este doar a obiectului, ci a relației casă–grădină–aliniament–perspectivă, deci orice regulă de construire trebuie să conserve:
  (1) parcela de mari dimensiuni,
  (2) retragerile și alternanțele de plin-gol,
  (3) grădinile de fațadă.
- Pe imaginile satelitare recente, coroborate cu analiza de teren (vizite in situ), zona se remarcă prin loturile mari cu vegetație abundentă (grădinile curților boierești), în contrast cu densitatea mai mare a vecinătăților.

**b) ZCP 2.2 :**

- Trama stradală este organică, cu străzi înguste și cotite derivând radial din Calea Domnească. O caracteristică sunt intersecțiile tip "pâlnie" – de exemplu Piața Doi Brazi, unde se întâlnesc mai multe străzi sub un unghi oblic, creând un mic spațiu triangular. Aceste piațete informale trebuie protejate ca spații publice tradiționale și amenajate ca atare. Fronturile pe Calea Domnească în Suseni erau ocupate de prăvălii modeste, cu locuințe în spate.
- Conform analizei morfologice din Atlasul Istoric, transferarea polului comercial din nord-vest (sec. XIV–XV, din zona Bărăției, a comunității catolice) în zona Târgului de astăzi (Târgul de Mijloc) s-a produs treptat, centrată pe biserica Târgului (1654, dar suprapunând o biserică din sec. XVI). La unii autori se întâlnește o împărțire a ariei urbane în trei zone: zona de nord-nord-vest (Suseni), zona centrală (piața comercială – „bazarul" din dreptul curții domnești) și Târgul de Jos (din sud-sud-vest). Parcelele din Suseni sunt în general mici comparativ cu zona boierească, reflectând ocupația meșteșugărească a populației – atelierele și pivnițele nu necesitau loturi generoase, ci mai degrabă acces direct la ulița comercială. Descoperirile arheologice din zonă confirmă această specializare: au fost identificate cuptoare de olărit și ateliere metalurgice la intersecția Căii Domnești cu Str. Constantin Brâncoveanu (sec. XIV–XV), precum și bordeie și locuințe cu pivniță la Școala Generală nr. 4 (Calea Domnească nr. 173).
- Imaginile satelitare (confirmată de analize și observații in situ) arată un țesut dens de case mici, cu acoperișuri variate (roșu, gri), loturi mici și puțină vegetație pe stradă – caracteristic nucleului de târg medieval. Se disting trasele sinuoase ale ulițelor.

**c) ZCP 2.3 :**

- Parcelarul prezintă loturi de dimensiuni medii, cu deschideri la stradă mai generoase decât în zona Suseni. Strada este mai lată pe acest segment, iar fronturile de clădiri sunt întrerupte de câteva curți și spații golite de demolări.

**d) ZCP 2.4 :**

-Țesutul este format din parcele relativ mici, cu case aliniate la ulițe înguste. Trama stradală este organică, cu caracter domestic. Parcelele istorice rămân neschimbate.
- Se observă clar structura de mahalale – grupuri de case mici organizate neregulat, cu grădini interioare vizibile (pătrate verzi între acoperișuri). Turlele bisericilor se disting ca puncte de referință.

**e) ZCP 2.5 :**

- Parcelele sunt mai regulate decât în zona comercială, iar clădirile sunt dispuse la aliniament, cu curți interioare și grădini mai generoase.

**f) ZCP 2.6 :**

- Țesut eminamente linear, dezvoltat de-a lungul arterei principale. Parcele regulate, cu casa dispusă în lungul lotului.

**g) ZCP 2.7 :**

- Tipologia urbană era dictată de ocupația locuitorilor. În zona Tabaci, străduțele urmăresc organic cursul apei, iar arhitectura este vernaculară, modestă, predominând însă clădirile de secol XX-XXI. În zona Sârbi, peisajul era complet diferit, ilustrând o colonizare planificată: trama stradală era regulată, iar parcelele erau deosebit de înguste și foarte lungi (pentru a acomoda grădinile de zarzavat în spate). Casele sunt construite în lungul lotului, pe limitele laterale.

**(4) <u>Fond construit valoros:</u>**

**a) ZCP 2.1 :**

- Protecția stratificărilor istorice: Zonă cu frecvente suprapuneri de epoci constructive (pivnițe medievale sub case eclectice de secol XIX). Orice intervenție care presupune săpături, subzidiri sau modificări la nivelul subsolului va fi precedată obligatoriu de cercetare arheologică preventivă și de un raport de evaluare structurală a pivnițelor existente. Se interzice desființarea pivnițelor boltite sau a elementelor de infrastructură anterioară sec. XIX, chiar dacă construcția supraterană este lipsită de valoare patrimonială.
- Protecția elementelor de arhitectură tradițională: Se conservă obligatoriu elementele specifice locuinței boierești târgoviștene: foișoarele, prispele, geamlâcurile, gârliciurile de acces la pivniță, coșurile de fum decorative, porțile de incintă din zidărie. Reconversia sau reabilitarea caselor din zonă va prelua aceste elemente în proiectul de restaurare, evitând eliminarea lor ca „nesemnificative". Restaurările vor avea în vedere decorul stucat, ancadramentele de piatră sau stucatură, cornișele profilate și balustradele specifice eclectismului italian documentat în zonă (meșteri italieni activi la Târgoviște în a doua jumătate a sec. XIX).
- Gestionarea clădirilor demolate sau dispărute: Pentru parcelele rămase virane în urma demolărilor, se interzice intensificarea prin construcții cu regim de înălțime sau amprentă la sol superioare construcției originale. La eliberarea autorizației de construire pe loturi virane care au deținut clădiri cu valoare patrimonială, proiectul va include o documentație de compatibilitate volumetrică care să demonstreze că inserția nu depășește gabaritele clădirii preexistente și respectă retragerile, aliniamentul și proporțiile parcelei istorice.
- Protecția perspectivelor pe axa Căii Domnești: Pe acest tronson al axei istorice, unde profilul stradal este mai îngust, se va păstra vizibilitatea continuă de-a lungul axei. Se interzic ieșiri în consolă peste aliniament, copertine, reclame sau alte elemente care obturează perspectiva pietonului. Fronturile stradale continue vor fi menținute fără retrageri care să rupă linia cornișei.
- Gestionarea disonanțelor de scară: Clădirile fără valoare patrimonială care depășesc cu peste 6 m înălțimea medie a clădirilor valoroase din zonă vor fi tratate la prima intervenție prin adoptarea unei cromatici recesive. Nu se admit noi inserții care reproduc aceste disonanțe.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.

- În extremitatea nordică a Zonei Construite Protejate (ZCP) 2, în imediata proximitate a acesteia, a fost instituit un regim de interdicție definitivă de construire pe o fâșie de protecție cu lățimea de 10 metri, măsurată de la limita cadastrală a oglinzii de apă. În acest perimetru, emiterea autorizațiilor de construire este restricționată pentru orice tip de investiție, cu excepția explicită a lucrărilor de desființare a structurilor existente, a intervențiilor de punere în siguranță și consolidare a malurilor, precum și a proiectelor de design urban sau amenajare peisagistică specifice infrastructurii verzi-albastre. Deși fondul construit existent în această zonă de protecție poate fi menținut temporar, în eventualitatea dezafectării sau a dispariției acestuia, caracterul de non-aedificandi al terenului devine absolut, interzicându-se orice proces de reconstrucție sau reocupare a solului, în vederea prezervării integrității ecosistemului și a culoarului vizual.
- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Refacerea aliniamentului istoric: Acolo unde frontul stradal este întrerupt de loturi virane sau retrageri succesive, noile construcții vor reface obligatoriu aliniamentul dominant. Clădirile noi vor ocupa întreaga deschidere la stradă a lotului, menținând continuitatea liniei cornișei la cota predominantă a fondului construit valoros din vecinătatea imediată.

**b) ZCP 2.2 :**

- Protecția scării mici a țesutului: ZCP 2.2 are cea mai mică scară din ansamblu (H mediană 3,8 m, H predominantă 3,6 m), reflectând caracterul de sat în oraș al cartierului Suseni. Se interzice orice construcție nouă care depășește H cornișă = 5 m. Loturile virane rămase din demolări nu vor fi ocupate cu construcții de scară superioară celei originale; documentația de autorizare va include un studiu volumetric care să demonstreze compatibilitatea cu frontul stradal existent.
- Protecția perspectivelor pe axa Căii Domnești: Se mențin libere conurile de vizibilitate de-a lungul axei. Pe segmentele unde fronturile sunt întrerupte de curți sau spații virane, noile construcții vor respecta obligatoriu aliniamentul dominant al fronturilor existente, fără retrageri sau avansuri care rup continuitatea. Cota cornișei noilor inserții se va corela cu cornișa dominantă a clădirilor valoroase din vecinătatea imediată (stânga-dreapta, max. 50 m).
- Regimul parcelelor cu clădiri demolate sau dispărute: Monumentul DB-II-m-B-17267 (Casă, str. Filipescu, nr. 104, Fișa 141) a fost demolat în anii 1990 și face obiectul unei propuneri de declasare. Pe parcela respectivă, precum și pe orice altă parcelă rămasă viranã după demolarea unei construcții cu valoare, se aplică regimul de construire al clădirii preexistente (P, H max 5 m), fără intensificare.
- Tratamentul disonanțelor de scară: Situațiile identificate de contrast de scară reprezintă excepții care nu vor mai fi repetate. Regulamentul interzice orice nouă construcție care ar depăși regimul de înălțime al clădirilor valoroase din vecinătatea directă (P, H max 6 m cornișă).
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
- Eliminarea funcțiunilor parazitare: Funcțiunile nepotrivite identificate în zonă (service auto, vulcanizare, spălătorii auto) sunt incompatibile cu caracterul istoric protejat. Se interzice autorizarea de noi asemenea funcțiuni. Funcțiunile existente vor fi descurajate prin neacordarea autorizațiilor de extindere, modernizare sau reconstrucție cu aceeași destinație, și prin încurajarea relocării lor în afara zonelor protejate.

**c) ZCP 2.3 :**

- Protecția țesutului lateral al mahalalelor istorice: Zona se caracterizează prin ulițe sinuoase cu parcele adânci, moștenite din structura mahalalelor otomane și post-otomane. Se interzice rectificarea, lărgirea sau realinierea ulițelor existente. Noile construcții vor respecta adâncimea

și proporțiile parcelelor istorice; se interzice comasarea loturilor care ar conduce la construcții cu amprente la sol incompatibile cu scara istorică a mahalalei.
- Protecția vizibilității turlelor: Bisericile din zonă (Sf. Dumitru-Buzinca, Sf. Francisc din Assisi, Adormirea Maicii Domnului) constituie repere vizuale ale mahalalelor istorice. Se vor menține libere vizibilitatea dinspre ulițele adiacente spre turlele acestor biserici. Orice construcție nouă în vecinătatea imediată (raza 50 m) a unei biserici clasate va fi supusă unui studiu de vizibilitate.
- Regimul parcelelor cu incinte dispărute: Zona a pierdut zidurile de incintă ale curților boierești. Se interzice orice dezvoltare care reproduc efectul pierderii: construcții masive pe loturile mari rămase, care ar înlocui efectiv spațialitatea curții cu un volum compact. Loturile rămase disponibile se vor construi cu respectarea retragerilor, alternanțelor plin-gol și a spațiilor verzi intermediare specifice zonei.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
- Protecția obiectivelor propuse spre clasare: Obiectivele identificate ca valoroase și propuse pentru înscrierea în Lista Monumentelor Istorice beneficiază, până la finalizarea procedurii de clasare, de același regim de protecție ca și monumentele clasate de grupă B. Se interzice demolarea, modificarea fațadelor sau alterarea volumetriei acestor obiective fără avizul Direcției Județene pentru Cultură.

**d) ZCP 2.4 :**
- Protecția omogenității volumetrice: ZCP 2.4 prezintă cea mai mare omogenitate din studiu (toate monumentele la H cornișă = 5 m, regim P). Această uniformitate este ea însăși o valoare și va fi protejată prin interzicerea oricărei construcții care depășește P, H cornișă = 5 m.
- Tratamentul disonanțelor de scară: Construcțiile existente care creează disonanțe de scară vor fi tratate la prima intervenție prin adoptarea unei cromatici recesive. Se interzic noi inserții care reproduc sau agravează contrastele volumetrice existente.
- Regimul parcelelor cu clădiri demolate: Monumentul DB-II-m-B-17267 (Casă, str. Filipescu, nr. 104) a fost identificat ca demolat în anii 1990. Această situație nu se va repeta: se interzice demolarea oricărei construcții cu valoare patrimonială din ZCP 2.5.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.

**e) ZCP 2.5** :
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

**f) ZCP 2.6 :**
- Protecția caracterului vernacular: În zona Tabaci, arhitectura este vernaculară, modestă, cu străduțe care urmăresc organic cursul apei. Noile construcții vor respecta această scară modestă (P, H max 5 m) și vor evita vocabularul arhitectural academic sau decorativ care ar fi

străin țesutului existent. Materialele vor fi naturale sau cu aspect natural (tencuieli mat, lemn, cărămidă aparentă), evitând finisajele industriale lucioase.
- Tratamentul disonanțelor de scară: Construcțiile existente care produc contraste de scară cu țesutul tradițional vor fi tratate la prima intervenție prin adoptarea unei cromatici recesive. Regulamentul interzice orice nouă construcție care depășește H cornișă = 5 m în această subzonă.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

**g) ZCP 2.7:**

- În extremitatea nordică a Zonei Construite Protejate (ZCP) 2, în imediata proximitate a acesteia, a fost instituit un regim de interdicție definitivă de construire pe o fâșie de protecție cu lățimea de 15 metri, măsurată de la axul șanțului, așa cum reiese din ridicarea topografica. În acest perimetru, emiterea autorizațiilor de construire este restricționată pentru orice tip de investiție, cu excepția explicită a lucrărilor de desființare a structurilor existente, a intervențiilor de punere în siguranță și consolidare a malurilor, precum și a proiectelor de design urban sau amenajare peisagistică specifice infrastructurii verzi-albastre. Deși fondul construit existent în această zonă de protecție poate fi menținut temporar, în eventualitatea dezafectării sau a dispariției acestuia, caracterul de non-aedificandi al terenului devine absolut, interzicându-se orice proces de reconstrucție sau reocupare a solului, în vederea prezervării integrității ecosistemului și a culoarului vizual.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare. Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente.
- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** **ZCP 2** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| **ZCP 2.1** | |
|---|---|
| Cod LMI | Denumire |
| DB-II-m-B-17233 | Casa Vladescu |
| DB-II-m-B-17235 | Casa |
| DB-II-m-B-17236 | Casa Bestelei |
| DB-II-m-B-17241 | Casa |
| DB-II-m-B-17243 | Casa Nicolin |
| DB-II-m-A-17248 | Casa Fusea Parvulescu |
| DB-II-m-B-17238 | Prefectura Judeteana, azi Muzeul de Arta |
| DB-II-m-B-17240 | Tribunalul, azi Muzeul de Istorie |
| DB-II-m-A -17311 | Biserica Sf. Nicolae-Geartoglu |
| DB-II-m-B -17244 | Casa Slavu (vila Elena) |
| DB-II-m-B -17245 | Casa Bellu |
| DB-II-m-B -17271 | Casa Armatei |
| DB-IV-m-B-17795 | Casa scriitorului Bratescu Voinesti |
| DB-II-m-A-17273 | Muzeul Tiparului si Cartii Vechi Romanesti |
| DB-II-m-B -17247 | Casa Floarea Sfetcu |
| DB-II-a-A -17310 | Manastirea Stelea |
| DB-II-a-A-20220 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe-Stelea Veche II |
| DB-II-m-B-17276 | Casa Victor Deftu |
| DB-II-m-A-17201 | Biserica "Sf. Stefan"- a Stolnicului |
| DB-II-m-A-17239 | Casa Coconilor |
| DB-II-m-A-17272 | Biserica "Taierea Capului Sf. Ioan Botezatorul" |
| DB-II-a-A -17310 | Manastirea Stelea |
| DB-II-m-B-17253 | Liceul "Ienachita Vacarescu" |
| DB-II-m-B-17176 | Casa Ion Gavrilescu |
| DB-II-m-B-17246 | Casa Ciopron |
| DB-II-m-B-17309 | Muzeul de Arheologie |
| DB-II-m-A -17249 | Casa Nicolae Bratescu |
| DB-II-m-B-17270 | Parchetul Judetean |
| DB-II-m-B -17242 | Casa Slavu |
| DB-II-m-B-17250 | Casa Maria Alexandrescu |
| DB-II-m-B-17251 | Casa |
| DB-II-m-B-17275 | Casa Stefan |
| DB-II-m-B-17274 | Cazarma Pompierilor,azi depozit Arhivele Nationale |
| DB-II-m-B-17252 | Fosta casa parohiala |
| **ZCP 2.2** | |
| Cod LMI | Denumire |

| | |
|---|---|
| **ZCP 2.1** | |
| DB-II-m-B-17224 | Casa Nicolae Iordache |
| DB-II-m-B-17229 | Casa Nicolae Tudose |
| DB-II-m-B-17228 | Beciul casei Marian Cosma |
| DB-II-m-A-17312 | Biserica Sf. Gheorghe |
| DB-II-m-B-17226 | Casa Vasile Manga |
| DB-II-m-B-17231 | Casa Teodora Branisteanu |
| DB-II-m-B-17232 | Casa D'Italia |
| DB-II-m-B-17234 | Restaurantul Doi Brazi, Casa Ion Poenăreanu |
| **ZCP 2.3** | |
| Cod LMI | Denumire |
| DB-II-m-B-17258 | Casa Dumitru Bucuresteanu |
| DB-II-m-B-17259 | Casa Gheorghe Topliceanu |
| DB-II-m-B-17255 | Casa Ahil Popescu |
| DB-II-m-B-17256 | Casa |
| DB-II-m-A-17257 | Biserica "Intrarea in Biserica a Maicii Domnului" - Alba |
| DB-II-m-B-17261 | Casa Claudia Savu |
| DB-II-m-B-17284 | Casa Lazarica Petrescu |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| **ZCP 2.4** | |
| Cod LMI | Denumire |
| DB-II-m-A-17188 | Biserica "Sf. Dumitru"-Buzinca |
| DB-IV-m-A-17788 | Casa-atelier a pictorului Gheorghe Petrascu |
| DB-II-m-B-17187 | Biserica catolica Sf. Francisc din Assisi |
| DB-II-m-A-17186 | Casa Parohiala |
| DB-II-m-B-17313 | Casa Cornel Ionescu |
| DB-II-m-A-17215 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului" |
| DB-II-m-B-17282 | Casa Basarabescu |
| DB-II-m-B-17280 | Casa Iordan |
| DB-II-m-B-17185 | Fosta Uzina Electrica |
| DB-II-m-B-17281 | Casa Savulescu |
| **ZCP 2.5** | |
| Cod LMI | Denumire |
| DB-II-m-B-17264 | Casa Virgil Tomescu,Virgil Fucsineanu |
| DB-II-m-B-17191 | Casa Staniste |
| DB-II-m-B-17265 | Casa Maria Carnu |
| DB-II-m-A-17266 | Biserica " Sf. Nicolae"- Simuleasa |
| DB-II-m-B-17263 | Casa Elena Gheorghiu |
| **ZCP 2.6** | |
| Cod LMI | Denumire |
| DB-II-m-B-17227 | Casa Vasile Burdusanu |
| DB-II-m-B-17223 | Casa |
| **ZCP 2.7** | |
| Cod LMI | Denumire |

| ZCP 2.1 | |
|---|---|
| DB-II-m-B-17180 | Casa Loghin Diaconescu |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |

**ZCP2** cuprinde următoarele propuneri de clasare /declasare :

| Categoria propusă | Denumire |
|---|---|
| **ZCP 2.1** | |
| B | Depozitul zonal Crucea Rosie Filiala Dambovita, Str. Al. I. Cuza, nr.1 |
| B | Casa, Calea Domnească, nr. 213 |
| B | Casa, Calea Domnească, nr. 209 |
| B | Casa Mihai Carpinisanu, Str. Locotenent Parvan Popescu, nr. 3 |
| B | Casa, Calea Domnească, nr. 221 |
| B | Casa, Calea Domnească, nr. 219 |
| B | Casa, Str. Stolnicul Constantin Cantacuzino, nr. 3 |
| **ZCP 2.2** | |
| B | Casa, Calea Domneasca, nr. 141 |
| **ZCP 2.3** | |
| B | Casa Lucretia Radulescu, Calea Domneasca, nr. 302A |
| B | Casa, Calea Domneasca, nr. 355 |
| B | Casa, Calea Domneasca, nr. 305 |
| B | Casa (Gradinita Alexandrina Simionescu Ghica), Calea Domneasca, nr. 271 |
| DB-II-m-B-17254 (declasare) | Casa Alecu Alexandrescu |
| DB-II-m-B-17267 | Casa -nu mai exista! are dosar declare (an 1908) |
| **ZCP 2.4** | |
| B | Casa Gardon (Ciuflea), Str. Mihai Bravu, nr. 7 |
| B | Casa, Str. Baratiei, nr. 18 |
| B | Casa, Str. Baratiei, nr. 3 |
| **ZCP 2.5** | |
| B | Casa, Str. Prof. Nicolae Radian, nr.10 |
| **ZCP 2.6** | |
| DB-II-m-B-17223 (declasare) | Casa |
| **ZCP 2.7** | |
| B | Propunere Clasare Iazul Morilor |
| DB-II-m-B-17181 | Casa Petre Cuza (1840) |

**(3) ZCP 2** este situată în zona sitului arheologic :

| ZCP 2.1 | | | |
|---|---|---|---|
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.19 | DB-II-a-A-17237 | 530 | Curtea Domneasca |
| 65351.27 | DB-II-m-A-17311 | 630 | Ansamblul Bisericii Sf. Nicolae- Geartoglu de la Târgoviște |
| 65351.28 | DB-II-a-A-17310 | 622 | Manastirea Stelea |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZCP 2.1** | | | |
| 65351.3 | DB-II-m-A-17297 | 608 | Biserica Sf. Voievozi Mihail şi Gavril de la Târgovişte |
| 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 | Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena de la Târgovişte |
| 65351.04 | DB-I-m-A-16953.01 | 9 | Poarta Dealu Vânătorilor de la Târgovişte |
| 65351.38 | DB-II-m-A-17239 | 545 | Curtea si Casa Coconilor |
| 65351.36 | DB-II-m-A-17217 | 510 | Casa Tâmpu Ion de la Târgovişte |
| 65351.43 | DB-II-m-A-17272 | 575 | Biserica Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul de la Târgovişte |
| 65351.08 | DB-II-m-A-17172 | 465 | Biserica Sf. Nicolae - Androneşti de la Târgovişte |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.55 | DB-II-a-A-20220 | 580 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe de la Târgovişte- Stelea Veche. Parcul Stelea |
| **ZCP2.2** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.34 | DB-II-m-A-17186 | 483 | Casa parohială a bisericii catolice de la Târgovişte |
| 65351.29 | DB-II-m-A-17312 | 631 | Biserica medievală Sf. Gheorghe de la Târgovişte - Biserica Sf. Gheorghe |
| 65351.07 | DB-II-m-A-17215 | 508 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului"," Sf. Antonie cel Mare"- Cretulescu |
| 65351.32 (identic cu 65351.61) | DB-II-m-A-17188 | 485 | Biserica Sf. Dumitru de la Târgovişte |
| 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 | Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena de la Târgovişte -Biserica Sf. Împăraţi |
| 65351.26 | DB-II-m-B-17187 | 484 | Biserica Catolică Sf. Francisc de la Târgovişte - Biserica Sf. Francisc |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| **ZCP2.3** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | 1 | Silistea satului Rusi din Targoviste |
| 65351.16 | DB-II-m-A-17266 | 545 | Biserica Sf. Nicolae - Simuleasa |
| 65351.75 | - | - | Aşezarea medievală de la Târgovişte-Cooperativa Arta Populară |
| 65351.99 | - | - | Cuptoarele medievale de la Târgovişte-Magazinul Muntenia. intersecţia B-dului Mircea cel Bătrân cu B-dul Independenţei |
| 65351.28 | DB-II-a-A-17310 | 622 | Manastirea Stelea |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.58 | DB-II-m-A-17257 | 562 | Biserica Albă de la Târgovişte |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| 65351.59 | DB-I-m-A-16953.03 | 11 | Poarta Brailei si Buzaului |
| 65351.55 | DB-II-a-A-20220 | 580 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe de la Târgovişte- Stelea Veche. Parcul Stelea |
| **ZCP2.4** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.34 | DB-II-m-A-17186 | 483 | Casa parohială a bisericii catolice de la Târgovişte |
| 65351.29 | DB-II-m-A-17312 | 631 | Biserica medievală Sf. Gheorghe de la Târgovişte - Biserica Sf. Gheorghe |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **ZCP 2.1** | | | |
| 65351.07 | DB-II-m-A-17215 | 508 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului"," Sf. Antonie cel Mare"- Cretulescu |
| 65351.32 (identic cu 65351.61) | DB-II-m-A-17188 | 485 | Biserica Sf. Dumitru de la Târgovişte |
| 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 | Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena de la Târgovişte -Biserica Sf. Împăraţi |
| 65351.26 | DB-II-m-B-17187 | 484 | Biserica Catolică Sf. Francisc de la Târgovişte - Biserica Sf. Francisc |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| **ZCP2.5** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.73 | - | - | Cimitirul de ciumaţi de la Târgovişte |
| 65351.16 | DB-II-m-A-17266 | 545 | Biserica Sf. Nicolae - Simuleasa |
| 65351.75 | - | - | Aşezarea medievală de la Târgovişte-Cooperativa Arta Populară |
| 65351.99 | - | - | Cuptoarele medievale de la Târgovişte-Magazinul Muntenia. intersecţia B-dului Mircea cel Bătrân cu B-dul Independenţei |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.58 | DB-II-m-A-17257 | 562 | Biserica Albă de la Târgovişte |
| **ZCP2.6** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.29 | DB-II-m-A-17312 | 631 | Biserica medievală Sf. Gheorghe de la Târgovişte - Biserica Sf. Gheorghe |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| **ZCP2.7** | | | |
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | 1 | Silistea satului Rusi din Targoviste |
| 65351.16 | DB-II-m-A-17266 | 545 | Biserica Sf. Nicolae - Simuleasa |
| 65351.75 | - | - | Aşezarea medievală de la Târgovişte-Cooperativa Arta Populară |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.58 | DB-II-m-A-17257 | 562 | Biserica Albă de la Târgovişte |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| 65351.59 | DB-I-m-A-16953.03 | 11 | Poarta Brailei si Buzaului |

**(4)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologică după caz.

**(5)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elementele protejate

**(1) ZCP 2.1:**

**a)** Se impune conservarea parcelelor mari (nu se vor permite divizări ale terenurilor, menținându-se astfel configurația istorică). Vegetația din grădini este o componentă valoroasă (arbori maturi, alei), contribuind la aspectul aristocratic al străzii – regulamentul va solicita păstrarea zonelor verzi private. Alinierea clădirilor variază: unele reședințe sunt retrase de la stradă (cu grădină în față), altele sunt la

aliniament (multe dintre ele) – se va respecta situația specifică fiecărei clădiri istorice (nu se vor aduce la aliniament clădirile retrase și viceversa).

**b)** Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare. Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente.

**c)** Tratamentul disonanțelor de scară identificate: Construcțiile existente care creează disonanțe de scară (diferență de peste 6 m față de înălțimea medie a clădirilor valoroase din zonă) vor fi tratate la prima ocazie de intervenție (reabilitare, reconversie, reconstrucție) prin adoptarea unei cromatici recesive, neutre (LRV peste 80%), evitarea accentuării vizuale a volumului prin culori saturate sau materiale reflectante, și prin integrarea de elemente de plantație (arbori, plante agățătoare) care să atenueze impactul vizual al volumetriei excesive.

**(2) ZCP 2.2:**

**a)** Se protejează trama stradală sinuoasă – nici o stradă secundară nu va fi lărgită sau reconfigurată; profilul străzilor înguste se menține.

**b)** Parcele istorice (destul de mici în această zonă) rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

**c)** Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

**d)** Se protejează trama stradală sinuoasă – nici o stradă nu va fi lărgită sau reconfigurată; profilul străzilor înguste se menține. Parcele istorice (destul de mici în această zonă) rămân neschimbate. Clădirile valoroase: în Suseni se află unele dintre cele mai vechi case de târgoveți (unele cu pivnițe boltite din sec. XVIII). De asemenea, Biserica Sf. Gheorghe (ctitorie de sec. XV, reconstruită sec. XIX), Biserica Sf. Dumitru (sec. XVII) și vechea biserică catolică Bărăția (inițial sec. XV, refăcută, azi monument A) sunt repere de patrimoniu în zonă. Ele au zone de protecție separate, dar și prin ZCP se asigură vizibilitatea și accesul.

**e)** Biserica Stelea și incinta sa: fiind monument de grupă A, beneficiază de zona de protecție specifică. Aceasta include, practic, o bună parte a Pieței actuale, precum și alte elemente necesare pentru asigurarea integrității și protejarea perspectivelor valoroase. Orice amenajare a Pieței trebuie deci avizată și raportată la biserică (ex. nu se amplasează structuri care să o ascundă, eventual se

creează spațiu verde în jurul bisericii ca tampon). Se protejează vizibilitatea bisericii din diverse puncte – ceea ce e dificil dat fiind clădirile noi, dar măcar la nivel pietonal trebuie să fie accesibilă vizual.

**f)** Avizarea amenajărilor Pieței în raport cu Biserica Sf. Gheorghe: Orice amenajare sau reamenajare a spațiului Pieței din proximitatea Bisericii „Sfântul Gheorghe" (DB-II-m-A-17312, ctitor Neagoe Basarab, 1512-1521) va fi avizată obligatoriu la CNMI și va fi concepută în raport cu monumentul: nu se vor amplasa structuri (copertine, panouri, chioșcuri) care să obtureze vizibilitatea bisericii din spațiul public. Se va menține sau crea un spațiu verde tampon în jurul bisericii.

**(3) ZCP 2.3:**

**a)** Se urmărește păstrarea fronturilor stradale continue – orice clădire nouă trebuie să ocupe toată deschiderea la stradă a lotului, evitând apariția de retrageri sau spații goale între clădiri. De asemenea, aliniamentul istoric (la stradă) trebuie refăcut acolo unde lipsește clădirea, prin construcții noi corecte. Clădirile existente valoroase vor fi restaurate.

**b)** Protecția țesutului lateral al mahalalelor istorice: Zona se caracterizează prin ulițe sinuoase cu parcele adânci, moștenite din structura mahalalelor otomane și post-otomane. Se interzice rectificarea, lărgirea sau realinierea ulițelor existente. Noile construcții vor respecta adâncimea și proporțiile parcelelor istorice; se interzice alipirea și dezlipirea/ dezmembrarea loturilor care ar conduce la construcții cu amprente la sol incompatibile cu scara istorică a mahalalei.

**c)** Protecția vizibilității turlelor: Bisericile din zonă (Sf. Dumitru-Buzinca, Sf. Francisc din Assisi, Adormirea Maicii Domnului) constituie repere vizuale ale mahalalelor istorice. Se vor menține libere vizibilitatea dinspre ulițele adiacente spre turlele acestor biserici. Orice construcție nouă în vecinătatea imediată (raza 50 m) a unei biserici clasate va fi supusă unui studiu de vizibilitate.

**d)** Regimul parcelelor cu incinte dispărute: Zona a pierdut zidurile de incintă ale curților boierești. Se interzice orice dezvoltare care reproduc efectul pierderii: construcții masive pe loturile mari rămase, care ar înlocui efectiv spațialitatea curții cu un volum compact. Loturile rămase disponibile se vor construi cu respectarea retragerilor, alternanțelor plin-gol și a spațiilor verzi intermediare specifice zonei.

**e)** Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.

**f)** Protecția obiectivelor propuse spre clasare: Obiectivele identificate ca valoroase și propuse pentru înscrierea în Lista Monumentelor Istorice beneficiază, până la finalizarea procedurii de clasare, de același regim de protecție ca și monumentele clasate de grupă B. Se interzice demolarea, modificarea fațadelor sau alterarea volumetriei acestor obiective fără avizul Direcției Județene pentru Cultură.

**(4) ZCP 2.4:**

**a)** Se protejează spiritul de "zonă liniștită din spatele zidurilor" pe care acest cartier l-a avut dintotdeauna. Fiind dincolo de axa principală, mahalalele ofereau un cadru mai domestic și calm. Acum, odată dispărute zidurile, pericolul ar fi inserția unor dezvoltări masive care să strice scara și atmosfera. Se va interzice inserția de clădiri masive în interiorul acestui țesut fin, mai ales în apropierea fostului traseu al Șanțului Cetății. De asemenea, relația cu spațiul verde al fostului șanț (azi terenuri virane sau grădini) trebuie conservată – ori de câte ori este posibil, se vor amenaja acolo spații verzi publice sau alei, nu construcții noi.

**b)** Parcele istorice (destul de mici în această zonă) rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

**c)** Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea

monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

**(5) ZCP 2.5:**

**a)** Miza principală este protejarea caracterului rezidențial de epocă și oprirea degradării fronturilor stradale istorice. Se vor menține aliniamentele tradiționale și gabaritele clădirilor. Este interzisă parazitarea curților istorice cu anexe sau transformarea agresivă a parterelor rezidențiale în spații comerciale sau ateliere auto care distrug ritmul și armonia fațadelor.

**b)** Parcele istorice (destul de mici în această zonă) rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

**c)** Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

**(6) ZCP 2.6:**

a) Protecția se concentrează pe conservarea siluetei străzii și a profilului ei transversal istoric. Se vor interzice supraetajările disproporționate (blocuri de locuințe inserate între case parter) care ar distruge scara străzii. De asemenea, fiind o veche rută de acces vizual spre peisajul colinar al Mănăstirii Dealu, regimul de înălțime trebuie strict controlat pentru a nu obtura perspectivele.

**(7) ZCP 2.7:**

**a)** Cel mai important element de protejat aici este parcelarul istoric. Se va interzice comasarea loturilor lungi și înguste din zona sârbilor, deoarece aceasta ar distruge morfologia fundamentală a cartierului

legumicol. De asemenea, relația loturilor cu apa și interdicția de a acoperi lazul Morilor sau de a construi masiv în lunca Ialomiței sunt priorități absolute. Arhitectura de tip rural-urban trebuie protejată de modernizări cu materiale neadecvate.

**b)** Parcele istorice (destul de mici în această zonă) rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

**c)** Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona **ZCP 2.1** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| IS2 | Subzona construcțiilor pentru educație |
| IS3 | Subzonă construcțiilor socio - culturale |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| M2 | Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii situate pe principalele artere de circulație |
| DS2 | Zonă cu destinație specială aflată în administrarea MapN |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |
| V1 | Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. |
| V4 | Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă. |

**(2)** Subzona **ZCP 2.2** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| IS1 | Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal |

IS1 Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal

IS2 Subzona construcțiilor pentru educație

IS5 Subzona construcțiilor de cult

M1 Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea

L1 Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici

A3 Zonă destinată activităților economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici.

T1 Subzona circulație ritieră și amenajări aferente

**(3)** Subzona **ZCP 2.3** cuprinde următoarele zone funcționale:

C Zona centrală

IS2 Subzona construcțiilor pentru educație

IS5 Subzona construcțiilor de cult

M1 Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea

L1 Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici

T1 Subzona circulație ritieră și amenajări aferente

V7 Subzona de recreere și agrement în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște

**(4)** Subzona **ZCP 2.4** cuprinde următoarele zone funcționale:

IS1 Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal

IS2 Subzona construcțiilor pentru educație

IS5 Subzona construcțiilor de cult

M1 Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea

L1 Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici

A3 Zonă destinată activităților economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici.

T1 Subzona circulație ritieră și amenajări aferente

V2 Subzona spațiilor verzi publice de folosință specializată

**(5)** Subzona **ZCP 2.5** cuprinde următoarele zone funcționale:

C Zonă centrală

IS2 Subzona construcțiilor pentru educație

| | |
|---|---|
| C | Zonă centrală |
| IS5 | Subzona construcțiilor de cult |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| L2 | Subzona cu ansambluri de locuințe colective |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |

**(6)** Subzona **ZCP 2.6** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| M3 | Subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante |
| L1 | Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici |
| L1c | Subzona pentru locuințe unifamiliale situate pe parcelar de tip agricol |
| L1d | Subzona pentru locuințe unifamiliale și colective mici create prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |
| V1 | Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. |

**(7)** Subzona **ZCP 2.7** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| IS2 | Subzona construcțiilor pentru educație |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| L1 | Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |
| V4 | Subzona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă. |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Pînă la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP2, pînă la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spatii de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**(2) ZCP 2.1:**

**a)** Punctul central pietonal al ZCP2 este Piața *„Doi Brazi”* (în nord), veche intersecție medievală. Se va dezvolta ca piațetă istorică deschisă: cu pavaj pietruit și mobilier urban discret (bănci, iluminat pe stâlpi de fier forjat, coşuri de gunoi în stil clasic). În axa centrală, str. Aleea Princariei – Piața Doi Brazi, se poate propune delimitarea de zone pietonale temporare (festivaluri de târg), precum și amenajarea unor amfiteatre naturale sau terase în curte.

**b)** Se recomandă un traseu cultural coerent pe axă și în țesutul lateral: semnalistică unitară, puncte de interpretare pentru biserici/ansambluri și pentru casele reprezentative (fără panouri agresive; preferabil soluții discrete, integrate).

**(3) ZCP 2.1 / ZCP 2.2 / ZCP 2.3 / ZCP 2.4 / ZCP 2.5 / ZCP 2.6 / ZCP 2.7:**

**a)** Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.

**b)** Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

**c)** Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.

**d)** Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.

**e)** Amenajarea spațiilor pietonale din zonele de interes istoric se va realiza prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, evitându-se prefabricatele din beton, asfaltul și soluțiile cu expresie tehnică agresivă.

**f)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv, cu design discret și neutru; se vor evita atât replicile istorice simplificatoare, cât și obiectele cu expresie ostentativ contemporană care concurează vizual fondul construit protejat.

**g)** Reamenajarea stradală trebuie să sprijine “regenerarea” funcțională: trotuare mai generoase, calmare a traficului, încurajarea activităților de parter compatibile (cafenele, artizanat).

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1) ZCP 2.1.**

**a)** Calea Domnească este îmbogățită de vegetație urbană și de apropierea de lazul Morilor. Se recomandă conservarea şi completarea aliniamentelor de arbori ale grădinilor de fațade și ale spațiului publice, unde acestea există. Se conservă arborii maturi și grădinile.

**b)** În zonele în care există elemente naturale/amenajări cu valoare (ex. lazul Morilor – propus spre clasare, în apropierea Curții Domnești), se recomandă un regim precaut: protecția malurilor/vegetației, evitarea construcțiilor care obturează sau fragmentează percepția elementului, amenajări reversibile și compatibile cu caracterul istoric (justificare: protejarea unui element identificat ca valoros și propus pentru protecție).

**c)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**d)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului

**(2) ZCP 2.2 / ZCP 2.3 / ZCP 2.4 / ZCP 2.5 / ZCP 2.6**

**a)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**b)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

**(3) ZCP 2.7.**

**a)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**b)** În zonele în care există elemente naturale/amenajări cu valoare (ex. lazul Morilor – propus spre clasare, în apropierea Curții Domnești), se recomandă un regim precaut: protecția malurilor/vegetației, evitarea construcțiilor care obturează sau fragmentează percepția elementului, amenajări reversibile și compatibile cu caracterul istoric (justificare: protejarea unui element identificat ca valoros și propus pentru protecție).

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1) ZCP 2.1 :**

**a)** Posibilitățile de construire sunt foarte limitate (majoritatea parcelelor sunt deja ocupate de clădiri valoroase). Dacă apar totuși proiecte (ex. reconstituirea unei clădiri dispărute sau extinderi), acestea trebuie să țină cont de contextul aristocratic: volumetrie joasă (maximum P+1 sau în limita cornișei existente), stil arhitectural armonizat (nu replicare, dar în spiritul eclectismului sec. XIX) și integrarea vegetației. Se va încuraja reabilitarea vilelor cu destinații culturale sau turistice (ex. conversia în case memoriale, hotel etc., cu condiția păstrării autenticității).

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 10 m la cornișă.

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții:

- nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal);

-proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare;
- RLU permite în zona respectivă regimul rezultat;
- excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Cele 5 situații de disonanță de scară identificate in zona reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

**e)** Stilul dominant al zonei (Neoclasic) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**f)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**g)** Calea Domneasca - protecția axului istoric: Aceasta zona este traversata de Calea Domneasca, cel mai vechi si mai lung ax urban al Târgoviștei (4.720 m in 1914). Calea Domneasca in sine - nu doar clădirile de pe ea - constituie un element protejat: traseul sinuos, profilul îngust, topografia, aliniamentele si vizibilitatea de-a lungul axei. Se interzice orice intervenție care ar altera traseul, ar largi profilul sau ar obtura perspectivele de-a lungul axei. Pavajul, mobilierul urban si iluminatul vor fi unitare pe întreaga lungime a Caii Domnești, indiferent de zona protejata traversata, pentru a sublinia continuitatea axului.

**h)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(2) ZCP 2.2 :**

**a)** Se va încuraja menținerea funcțiunii mixte tradiționale – prăvălii și ateliere la parterul caselor de pe Calea Domnească, locuire în rest. Reabilitarea clădirilor se va face folosind materiale și tehnici adecvate (șarpante din lemn, învelitori din tablă fălțuită sau țiglă, tâmplării din lemn). Inserțiile noi (dacă apar, pe loturi virane) vor respecta scara (max P+1), alinierea la stradă (front continuu la stradă, fără retrageri), și lățimea mică a fațadelor.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 10 m la cornișă.

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Singura situație de disonanță de scară identificată in zonă reprezintă o excepție izolată care nu vor mai fi repetate.

**e)** Stilul dominant al zonei (Eclectic (influențe Neromânești)) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane, cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**f)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**g)** Calea Domneasca - protecția axului istoric: Aceasta zona este traversata de Calea Domneasca, cel mai vechi si mai lung ax urban al Târgoviștei (4.720 m in 1914). Calea Domneasca in sine - nu doar clădirile de pe ea - constituie un element protejat: traseul sinuos, profilul îngust, topografia, aliniamentele si vizibilitatea de-a lungul axei. Se interzice orice intervenție care ar altera traseul, ar largi profilul sau ar obtura perspectivele de-a lungul axei. Pavajul, mobilierul urban si iluminatul vor fi unitare pe întreaga lungime a Caii Domnești, indiferent de zona protejata traversata, pentru a sublinia continuitatea axului.

**h)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(3) ZCP 2.3 :**

**a)** Se impune eliminarea funcțiunilor parazitare (service auto, vulcanizare, spălătorii) pe cât posibil din această subzonă, eventual prin relocare treptată în afara zonei protejate. Spațiile rezultate pot fi reutilizate pentru activități compatibile (magazine, cafenele, ateliere meșteșugărești pentru turiști). Planul prevede ca, în timp, frontul comercial istoric să fie reîntregit.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 10 m la cornișă.

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Cele 14 situații de disonanță de scară identificate in zona reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

**e)** Stilul dominant al zonei (Eclectic (influențe Neoclasice)) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**f)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**g)** Calea Domneasca - protecția axului istoric: Aceasta zona este traversata de Calea Domneasca, cel mai vechi si mai lung ax urban al Târgoviștei (4.720 m in 1914). Calea Domneasca in sine - nu doar clădirile de pe ea - constituie un element protejat: traseul sinuos, profilul îngust, topografia, aliniamentele si vizibilitatea de-a lungul axei. Se interzice orice intervenție care ar altera traseul, ar largi profilul sau ar obtura perspectivele de-a lungul axei. Pavajul, mobilierul urban si iluminatul vor fi unitare pe întreaga lungime a Caii Domnești, indiferent de zona protejata traversata, pentru a sublinia continuitatea axului.

**h)** Cele 2 propuneri de declasare corespund unor clădiri care nu mai există fizic (au fost demolate). Declasarea este o formalizare a unei pierderi consumate.

**i)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(4) ZCP 2.4 :**

**a)** Această subzonă va rămâne rezidențială de densitate mică, promovându-se reabilitarea fondului existent. Se pot încuraja mici pensiuni sau case de oaspeți în casele vechi, pentru a valorifica turistic farmecul mahalalelor istorice. Străzile vor fi reabilitate păstrându-și lățimea (nu se vor lărgi pentru trafic intens). Este importantă punerea în valoare a elementelor de patrimoniu religios: de exemplu, se poate amenaja un traseu al bisericilor de mahala (Andronești, Lemnari, etc.) cu panouri explicative, legat eventual de traseul Curtea Domnească. Totodată, se poate marca discret în pavaj locul fostului val de pământ (dacă se cunoaște) sau se pot denumi spațiile verzi lineare ca "Promenada Cetății" – reamintind existența fortificației.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 8 m la cornișă, calculat pe baza cornișei predominante a clădirilor valoroase din zonă (7.0 m) cu o toleranță de 1 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

***c)*** *Notă: Pe baza analizei statistice a înălțimilor la cornișă din fișele monumentelor (P75 = 6.0 m, medie curățată = 5.4 m), H max propus = 6 m la cornișă.*

**d)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**e)** Cele 2 situații de disonanță de scară identificate în zonă reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

**f)** Stilul dominant al zonei (Neromânesc) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii

deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**g)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**h)** Iazul Morii - element transversal protejat traversează sau este tangent la aceasta zona. Indiferent de limitele zonei protejate, pe o fâșie de 10 m de o parte si de alta a traseului presupus al valului se aplica următoarele reguli: cercetare arheologica preventiva obligatorie la orice lucrare de sol; interdicția construirii pe traseul valului; amenajarea ca promenada pietonala acolo unde traseul este pe domeniu public. Se recomanda realizarea unui studiu arheologic non-invaziv (georadar) pentru identificarea vestigiilor încă prezente in subsol.

**i)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(5) ZCP 2.5 :**

**a)** Zona își va păstra rolul de locuire de calitate superioară. Se vor încuraja programele de restaurare a fațadelor istorice și adaptarea lor pentru funcțiuni terțiare nepoluante (birouri de avocatură, notariate, ateliere de arhitectură, mici pensiuni). Spațiul public stradal necesită o reamenajare cu pavaje de calitate și un iluminat public care să pună în valoare arhitectura de la 1900.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 10 m la cornișă.

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Cele 9 situații de disonanță de scară identificate in zona reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

**e)** Stilul dominant al zonei (Eclectic (influențe Art Nouveau)) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**f)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**g)** Iazul Morii - element transversal protejat traversează sau este tangent la aceasta zona. Indiferent de limitele zonei protejate, pe o fasie de 10 m de o parte si de alta a traseului

presupus al valului se aplica următoarele reguli: cercetare arheologica preventiva obligatorie la orice lucrare de sol; interdicția construirii pe traseul valului; amenajarea ca promenada pietonala acolo unde traseul este pe domeniu public. Se recomanda realizarea unui studiu arheologic non-invaziv (georadar) pentru identificarea vestigiilor încă prezente in subsol.

**h)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(6) ZCP 2.6 :**

**a)** Se recomandă reabilitarea fondului locativ existent și integrarea acestui tronson în circuitul turistic ce leagă Centrul Vechi de Mănăstirea Dealu. Profilul stradal va trebui modernizat prin lărgirea trotuarelor, plantarea de aliniamente de arbori de talie medie și reglementarea strictă a reclamelor, redându-i caracterul de promenadă istorică ce preceda intrarea în „orașul de sus".

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 8,5 m la cornișă, calculat pe baza cornisei predominante a clădirilor valoroase din zonă (7.0 m) cu o toleranță de 1,5 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Stilul dominant al zonei, determinat de ansamblul civic și rezidențial, cu prezența semnificativă a edificiilor religioase vechi, (Arhitectură rurală) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**e)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai despăturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**f)** Calea Domneasca - protecția axului istoric: Aceasta zona este traversata de Calea Domneasca, cel mai vechi si mai lung ax urban al Târgoviștei (4.720 m in 1914). Calea Domneasca in sine - nu doar clădirile de pe ea - constituie un element protejat: traseul sinuos, profilul îngust, topografia, aliniamentele si vizibilitatea de-a lungul axei. Se interzice orice intervenție care ar altera traseul, ar largi profilul sau ar obtura perspectivele de-a lungul axei. Pavajul, mobilierul urban si iluminatul vor fi unitare pe întreaga lungime a Caii Domnești, indiferent de zona protejata traversata, pentru a sublinia continuitatea axului.

**g)** ZCP 2.6 a fost inclusă în sistem datorită suprapunerii cu perimetrul sitului urban „Calea Domnească – centru istoric" (LMI) și a zonelor de protecție ale monumentelor existente.

Calea Domnească traversează această subzonă ca ax istoric, iar protecția axei în sine (nu doar a clădirilor de pe ea) justifică încadrarea.

**h)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(7) ZCP 2.7 :**

**a)** Zona are un potențial imens de a fi valorificată ca un spațiu identitar și ecologic (coridor verde-albastru de-a lungul apei). Se va încuraja păstrarea tradiției horticole/legumicole ca peisaj cultural specific. Malurile Iazului pot fi amenajate ca spații de plimbare pietonală, racordând cartierele meșteșugărești la centrul orașului.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 8,5 m la cornișă, calculat pe baza cornisei predominante a clădirilor valoroase din zonă (7.0 m) cu o toleranță de 1,5 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

**c)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**d)** Stilul dominant al zonei, determinat de ansamblul civic și rezidențial, cu prezența semnificativă a edificiilor religioase vechi, (Arhitectură Tradițională / Vernaculară) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**e)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai despăturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**f)** ZCP 2.7 cuprinde zonele de protecție ale monumentelor identificate, parcelarul etno-profesional unic (loturile lungi ale legumicultorilor sârbi/bulgari) și coridorul Iazului Morilor. Deși densitatea patrimonială construită este redusă, valoarea documentară și peisagistică a zonei justifică încadrarea.

**g)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

a) În Subzona **ZCP 2.1:**

- În zona Calea Domnească, în porțiunile comerciale (spre centrul vechi și spre Poarta Bucureștilor) se permit activități comerciale la parter (magazine mici, cafenele, ateliere de artizanat, alimentație publică de cartier) și locuire la etaj. Pe tronsonul boieresc (est) predomină funcțiunile rezidențiale de elită: vile, sedii administrativ-culturale (muzee, prefectură) – acestea rămân în funcțiune. În zonă sunt permise și instituții publice (muzeu, școli, bănci de identitate culturală), servicii, dar și locuire, conform specificului.
- Funcțiuni permise: locuire individuală, servicii publice, muzee, prefectură, birouri, cabinete, funcțiuni culturale/educaționale, servicii compatibile cu caracterul zonei.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: C, IS2, IS3, M1, DS2, T1, V1 și V4

b) În Subzona **ZCP 2.2**:

- Funcțiuni permise: locuire, comerț mic (alimentare, băcănie, artizanat), servicii de proximitate, turism cultural.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite,* pentru: IS1, IS2, IS5, M1, L1, A3 și T1

c) În Subzona **ZCP 2.3**:

- Funcțiuni permise: locuire, servicii compatibile, comerț mic, artizanat, cafenele, ateliere.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, IS2, IS5, M1, L1 și T1

d) În Subzona **ZCP 2.4**:

- Funcțiuni permise: locuire individuală, dotări de cartier, funcțiuni culturale, ateliere meșteșugărești.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: IS1, IS2, IS5, M1, L1, A3, T1 și V2

e) În Subzona **ZCP 2.5**:

- Funcțiuni permise: locuire, dotări de proximitate, servicii mici la parter.

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, IS2, IS5, M1, L2, T1

f) În Subzona **ZCP 2.6**:

- Funcțiuni permise: locuire individuală, grădinărit, mici ateliere la domiciliu.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: M1, M3, L1, L1c, L1d, T1 și V1

g) În Subzona **ZCP 2.7:**

- Funcțiuni permise: locuire, legumicultură, grădinărit, agroturism, mici ateliere tradiționale., ateliere, birouri profesiuni liberale, prvălii, comerț,
- Funcțiuni permise: Magazine mici de cartier, cafenele retrase, birouri administrative, muzeu; locuinţe individuale și secundare, servicii turistice (ghidaj, birouri informații).
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, IS2, M1, L1, T1 și V4

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise corespunzătoare funcțiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* împreună cu următoarele funcțiuni interzise pentru fiecare subzonă :

a) În Subzona **ZCP 2.1:** hipermarketuri, depozite, fabrici, trafic greu, locuințe colective, kioscuri sau construcții temporare disparate (chioșcuri, garaje fără autorizație specială), activități comerciale de dimensiuni mari sau industriale
b) În Subzona **ZCP 2.2:** comerț mare, producție, depozitare, funcțiuni generatoare de trafic greu.
c) În Subzona **ZCP 2.3:** service auto, vulcanizări, spălătorii auto, depozite, producție.
d) În Subzona **ZCP 2.4:** densificare prin blocuri, funcțiuni industriale, comerț mare.
e) În Subzona **ZCP 2.5:** densificare, funcțiuni industriale, depozite, comerț mare.
f) În Subzona **ZCP 2.6:** blocuri, depozite, funcțiuni industriale.
g) În Subzona **ZCP 2.7:** blocuri, densificare, funcțiuni poluante, obturarea lazului Morilor.
Funcțiuni interzise: Supermarketuri, hale industriale, service-uri auto, depozite de mărfuri; spaţii publicitare excesive; activităţi agro-industriale; kioscuri sau construcții temporare disparate (chioșcuri, garaje fără autorizație specială).

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) ZCP 2.1 / ZCP 2.2 / ZCP 2.3 / ZCP 2.4 / ZCP 2.5 / ZCP 2.6 / ZCP 2.7**

a) Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare. Nu se modifică configurația istorică: lățimea și raportul loturilor rămân cele existente.

b) Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Pentru situațiile în care se admite construirea pe baza unui PUD aprobat, modul de amplasare se va stabili pe baza unui Studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului pentru inserție în sit, care va evidenția modul de amplasare în teren.

**(2) ZCP 2.1/ ZCP 2.2/ ZCP 2.3/ ZCP 2.4/ ZCP 2.5/ ZCP 2.6 / ZCP 2.7**:

**a)** Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante.

**b)** Clădirile la aliniament (față de stradă) rămân fixe: se păstrează frontul stradal continuu în sectoarele comerciale, iar în zona de case boierești se mențin deschiderile cu grădină retrasă. Astfel, **nu se schimbă modul de așezare pe lot**: clădirile protejate sau cu valoare se mențin conform situației istorice. Orice corp nou (anexă sau clădire suplimentară) se aliniaza pe parcelă similar clădirii dominante și/sau în relație de subordonare cu aceasta. Clădirile noi pe parcelă, amplasate la stradă, vor respecta alinierea generală (sau a clădirilor învecinate, dacă acestea sunt clădiri protejate sau clădiri cu valoare) de pe tronsonul de stradă pe care se află.

**c)** Alte reglemnentări suplimentare:

**ZCP 2.1** : Refacerea aliniamentului istoric: Acolo unde frontul stradal este întrerupt de loturi virane sau retrageri succesive, noile construcții vor reface obligatoriu aliniamentul dominant. Clădirile noi vor ocupa întreaga deschidere la stradă a lotului, menținând continuitatea liniei cornișei la cota predominantă a fondului construit valoros din vecinătatea imediată.

**ZCP 2.2** : Refacerea aliniamentului istoric: Pe segmentele de front stradal unde aliniamentul este întrerupt (loturi virane, retrageri), noile construcții vor reface obligatoriu continuitatea frontului, ocupând toată deschiderea la stradă a lotului și aliniindu-se la cota cornișei dominante a vecinătăților (max. 50 m stânga-dreapta).

**d)** Se conservă logica fiecărui tronson:

2.1: Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante. Se păstrează retragerile și grădinile acolo unde ele sunt parte din caracter; nu se “forțează” aducerea la aliniament dacă tipul istoric este retras.

2.2, 2.3, 2.6: se păstrează frontul la stradă și se evită întreruperile; loturile libere se completează cu construcții care refac aliniamentul (justificare: repararea discontinuităților și recuperarea imaginii istorice a străzii).

2.4, 2.5, 2.7: orice corp nou se subordonează volumului principal și scării uliței; se evită corpuri masive spre stradă, care ar schimba caracterul domestic.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Se aplica prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Până la aprobare PUZCP se vor respecta următoarele pentru subzonele **ZCP 2.1 / ZCP 2.2 / ZCP 2.3/ ZCP 2.4 / ZCP 2.5/ ZCP 2.6/ ZCP 2.7 :**

a) Se mențin traseele și profilurile stradale existente; nu se lărgesc străzi înguste și nu se "îndreaptă" aliniamentele istorice.
b) Intersecțiile de tip piațetă (ex. "pâlnie") se tratează ca spații publice cu valoare: calmare trafic, pavaje și mobilier discret, fără ocupări parazitare.
c) Orice intervenție majoră în infrastructura stradală (refaceri, săpături) se corelează cu potențialul de subsol/pivnițe și cu necesitatea protejării structurii istorice a terenului (argument susținut de existența pivnițelor vechi în zonă).
d) Traseul sinuos, adaptat reliefului și configurației spațiale din secolele XIV–XX, rămâne nemodificat: nu se lărgesc sau trasează drumuri noi. Orice intervenție asupra carosabilului (reconsolidare, reabilitare străzi) se va face cu avizul Ministerului Culturii, însoțită de studiu arheologic. Se vor regândi intersecțiile istoric pentru a sublinia dimensiunea lor istorică și interare într-un sistem de spații publice. În dezvoltare, se pot prevedea soluţii de calmare a traficului (zonare de viteză redusă, platforme pietonale la treceri) şi lărgirea trotuarelor cu pavaj istoric. De asemenea, se pot indica sectiuni transversale: spre exemplu, propunerea de a dedica câte o bandă circulației mobilității active, pentru a reduce impactul mașinilor asupra zonei.
e) Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.
f) Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.
**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP2.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, înălțimile existente în parcursul stradal, la cornișe și coame, se conserva astfel:

a) Subzona **ZCP 2.1 :**

- H maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim= D+P+1+M**. Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă.

- Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**b)** Subzona **ZCP 2.2:**

- Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, S+P, P+M, P+1, D+P, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**c)** Subzona **ZCP 2.3:**

- Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, S+P, D+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**d)** Subzona **ZCP 2.4**:

- Regim maxim admis: 8,5 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, D+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**e)** Subzona **ZCP 2.5:**

- Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, S+P, D+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă. .

**f)** Subzona **ZCP 2.6:**

- Regim maxim admis: : 8,5 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise:P, D+P, S+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**g)** Subzona **ZCP 2.7:**

-Regim maxim admis: 8,5 m la cornișă, **RH maxim=P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1).

- Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și

cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată

**(2)** Până la elaborare PUZ, se vor respecta următoarele pentru fiecare subzonă:
**ZCP2.1 / ZCP2.2/ ZCP2.3 / ZCP2.4/ ZCP2.5/ ZCP 2.6/ ZCP 2.7**:

**a)** Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.

**b)** Ținând cont de caracterul istoric mixt, fațadele originale (stil eclectic/neoclasic, neoromânesc) vor fi conservate şi restaurate.

**c)** Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**d)** Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

### Fațade

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

### Tâmplărie și lemn

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**e)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape", cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**f)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape".

**g)** Se conservă și se restaurează elementele definitorii ale tipologiilor locale: parter înălțat pe pivniță, organizări cu sală mediană, prispă/foișor, geamlâc la tipurile de tranziție, și decorațiile eclectice/neo-clasice/neoromânești unde ele există.

**h)** Pentru a încuraja includerea elementelor tradiționale de tip prispă, terasă, foișoare, logii, etc., spatiile "transparente" : scări exterioare acoperite – neînchise, prispe, terase acoperite sau nu, foișoare, logii, neînchise pe toata durata anului, nu se calculează în Suprafața Construita. Aceste spații nu se includ în calculul POT sau CUT. Această excepție este valabilă doar pentru elementele ce nu depășesc (cumulat) o suprafață de maximum 15% din suprafață totala supraterana a construcției.

**i)** Prăvăliile de la parter (cu vitrine mari) și balcoanele de fier forjat se mențin. Intervențiile se fac fără simplificări care "șterg" ornamentația și volumetria (ex. termoizolații cu pierderea cornișelor/ancadramentelor).

**j)** Totodată, raportul dintre plin și gol va respecta morfologia istorică a zonei prin evitarea vitrajelor în exces sau a suprafețelor vitrate continue, impunându-se folosirea tâmplăriei din lemn sau metal cu finisaj mat, în vederea prezervării coerenței vizuale și a caracterului autentic al centrului istoric.

**k)** Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

**l)** Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cutii speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Reglementări pentru **ZCP 2.1 / ZCP 2.2 / ZCP 2.3/ ZCP 2.4/ ZCP 2.5/ ZCP 2.6/ ZCP 2.7:**

a) Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

b) Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 -Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(3)** Până la aprobarea PUZCP, se respectă următoarele pentru **ZCP 2.1/ ZCP 2.2/ ZCP 2.3/ ZCP 2.4/ ZCP 2.5/ ZCP 2.6/ ZCP 2.7**:

**a)** Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice.

**b)** Se păstrează și se restaurează împrejmuirile istorice.

**c)** Dacă se înlocuiesc gardurile degradate, se aplică formule tradiționale (zidărie/ cărămidă/piatră cu corpul de metal sau lemn).

**d)** Pentru imobilele cu grădini de fațadă, se păstrează garduri tradiționale (zid jos + grilaj metalic), cu transparență care permite lectura grădinii și a fațadei; gardurile opace înalte se evită.

**e)** Pe fronturile comerciale/ centrale se evită împrejmuiri către stradă; se păstrează relația directă fațadă–trotuar.

**f)** Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

**g)** Suplimentar pentru **ZCP 2.4 / ZCP 2.7:** Se vor realiza împrejmuiri joase, discrete, care nu transformă ulița într-un coridor închis.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobarea PUZCP, se va respecta următoarele:

**a)** **ZCP 2.1**: POT = 60%
**b)** **ZCP 2.2:** POT = 55%
**c)** **ZCP 2.3:** POT = 60%
**d)** **ZCP 2.4:** POT = 45%
**e)** **ZCP 2.5:** POT = 45%
**f)** **ZCP 2.6:** POT = 45%
**g)** **ZCP 2.7:** POT = 50%

### Art.14 -Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, se va respecta următoarele:

**a)** **ZCP 2.1**: CUT = 2.16
**b)** **ZCP 2.2**: CUT = 1.65
**c)** **ZCP 2.3**: CUT = 1.80
**d)** **ZCP 2.4**: CUT = 1.35
**e)** **ZCP 2.5**: CUT = 1.35
**f)** **ZCP 2.6**: CUT = 1.35
**g)** **ZCP 2.7**: CUT = 1.40

# ZCP3 – Zona fostului târg interior (Centrul Vechi-Bazarul) și țesut urban istoric asociat

ZCP3 are suprafața de aproximativ *36,4 ha* și include:

a) **ZCP3.1** –Subzona fostului Târg Interior (nucleul comercial istoric)
**Grad de protecție:** interes local (cu componente naționale). **Suprafață protejată**: 1.5 ha

b) **ZCP3.2** – Subzona rezidențială istorică
**Grad de protecție**: interes local (cu componente naționale). **Suprafață protejată**: 34.9 ha

*În cadrul **ZCP3.2** a fost stabilită o **Zonă de tranziție** de la **ZCP3.1** cu reglementări si indicatori urbanistici armonizați cu **ZCP 3.1** (Rhmax P+2, POT 60%), în vederea extinderii și consolidării caracterului tradițional al acesteia.*

- *În acest areal se aplică următorii indicatori urbanistici, apropiați de cei specifici ZCP 3.1:*
  - *POT maxim: 60%;*
  - *regim maxim de înălțime: P+2;*
  - *înălțime maximă la cornișă: 10 m;*
  - *Construcțiile noi se vor amplasa la aliniament, fără retragere față de acesta, pentru menținerea sau reconstituirea continuității frontului stradal și a modului tradițional de ocupare a parcelelor.*

- *Aplicarea acestor indicatori urmărește asigurarea unei tranziții graduale între cele două ZCP-uri, armonizarea morfologică a intervențiilor și extinderea caracterului istoric și arhitectural specific ZCP 3.1 asupra arealului hașurat.*
- *De la indicatorii și regulile de amplasare menționate anterior se exceptează parcelele pe care sunt amplasate monumente istorice, obiective propuse spre clasare ori clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită. În cazul acestora, se aplică cu prioritate reglementările din ZCP 3.2 și reglementările specifice de protejare, conservare și punere în valoare stabilite prin prezentul regulament, iar intervențiile și eventualele construcții noi vor fi fundamentate prin raportare la caracteristicile elementului protejat.*

## A. Descriere

**(1) <u>Întindere, poziționare</u>**:

**a) ZCP 3.1:** ZCP 3.1 acoperă „insula” rămasă din rețeaua comercială istorică (bazarul), organizată în jurul actualei str. Alexandru Ioan Cuza și a spațiului central (Piața Revoluției / Piața Tricolorului). În această subzonă se păstrează fragmentar tipul de „arhitectură comercială de tip Lipscănie”, cristalizat după mijlocul secolului al XIX-lea și concentrat, în distribuția actuală, preponderent pe str. Alexandru Ioan Cuza – menționată ca arteră care mai păstrează fragmentar frontul comercial istoric.
**-** Limite: Sud- Intersecția Străzii Revoluției cu Strada Alexandru Ioan Cuza; Est, Vest- Fronturile străzii Alexandru Ioan Cuza; Nord- Strada Doctor Marinoiu

**b) ZCP 3.2**: Acoperă zonele de locuire tradițională situate la sud și sud-vest de incinta Curții Domnești, care se organizaseră pe mahalale (comunități parohiale) cu nucleul la biserici. Practic, sunt incluse zonele din jurul Bisericii Stelea (la vest de str. Stelea), Bisericii Sf. Nicolae Andronești (pe str. Poet Gr. Alexandrescu) și Bisericii „Sf. Ilie”-Târgului (dispusă mai la sud-est).

- Limite: Nord- est- Frontul sudic al Căii Domnești; Sud- vest- Frontul vestic al Străzii Maior Breziștenau, Cele 2 fronturi ale Căii Câmpulung, până la intersecția cu Strada Valul Cetății, Frontul

vestic al Străzii Liniștei; Sud- Strada Revoluției, Strada Colonel Dumitru Băltărețu, Strada Cetății ; Nord- Strada Constantin Brâncoveanu

**Zona de tranzitie** de la **ZCP3.2** la **ZCP3.1** a fost delimitata pe planul de reglementari

## (2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:

a) **ZCP 3.1 :** Subzona a fost grav afectată de demolările din anii 1980 pentru realizarea Centrului Civic. O mare parte a vechiului țesut a dispărut, fiind înlocuită de piața deschisă și de clădiri comuniste (Casa Sindicatelor, Magazinul Muntenia etc.). A rămas doar o "insulă" de arhitectură veche pe strada Al. I. Cuza și străduțele adiacente (unde se găsesc 10-15 case istorice alipite). Această insulă constituie nucleul protejat al subzonei 3.1. Ea este însă extrem de vulnerabilă, clădirile fiind vechi și unele neocupate.

b) **ZCP 3.2 :** Zona are un caracter rezidențial liniștit, cu densitate medie (curți și grădini alternează cu case lipite pe aliniament). Unele loturi au fost afectate de sistematizarea anilor '80 (ex. în jurul Bisericii Stelea s-au demolat clădiri pentru amenajarea actualului parc și a blocurilor din Piața Mihai Viteazul). Totuși, o bună parte din străzi precum Grigore Alexandrescu, Justiției, Poet Gr. Alexandrescu mai păstrează șiruri de case vechi.

## (3) Morfologie și parcelar:

### a) ZCP 3.1 :

- Extrem de caracteristic acestei subzone este parcelarul tipic "fâșie" – adică loturi foarte înguste la frontul străzii dar foarte adânci în interior. Acest tip de parcelă permitea amplasarea unei prăvălii mici la stradă și extinderea ulterioară pe lungime pentru depozite, ateliere sau locuințe. Ocuparea parcelei era de regulă maximală la stradă: clădirea comercială de pe aliniament ocupa toată lățimea lotului, cu front continuu și calcan comun cu vecinii. În spate, lotul se continua cu curți interioare accesibile prin ganguri, în jurul cărora se găseau magazii sau locuințe ale calfelor.
- Ca element tipologic recurent, apare gangul de acces către curte (pentru aprovizionare), parte integrantă a funcționării comerciale tradiționale. Exemplul explicit documentat: Casa cu parter comercial Greff (Str. A.I. Cuza nr. 17) – P+1, cornișă la ~8 m, eclectism cu influență italiană, cu gang de acces spre curte.
- Acest model este important de păstrat acolo unde mai există – definește textura istorică a centrului vechi
- Zona este vizibilă ca un mic dreptunghi de construcții lipite, cu acoperișuri aliniate – ultimul fragment de „zonă negustorească, cu prăvălia la parter și locuința la etaj" – înconjurat de spații deschise (piața, parcări) rezultate din demolări.

### b) ZCP 3.2 :

- Parcelar rezidențial, cu curți și grădini. Loturi de dimensiuni medii, cu case aliniate sau ușor retrase de la stradă. Densitate medie, cu curți și grădini alternând cu case lipite pe aliniament.
- Cea mai extinsă zonă, cu un țesut vizibil dens de case mici cu acoperișuri roșii și gri, grădini interioare, curți. Se disting clar cele 5 turle de biserici ca repere în masă construită

## (4) Fond construit valoros:

a) **ZCP 3.1 :**

- Protecția caracterului rezidențial de mahala: ZCP 3.2 este cea mai extinsă zonă protejată (34,9 ha, 924 clădiri, 49 monumente cu fișă), cu un fond construit preponderent de case de parter (P dominant, H predominantă 5 m). Această „scară de sat în oraș" este valoarea fundamentală a zonei și va fi protejată cu prioritate. Se interzice orice construcție nouă cu regim superior lui P+1 (H max 6 m cornișă). Excepțiile de scară existente (8-9 m) nu constituie precedente pentru noi inserții.
- Consolidarea identității stradale: Străduțele istorice din zonă (str. Brezișeanu, str. Alexandrescu, str. A.I. Cuza, str. I.C. Visarion, Calea Câmpulung) vor fi dotate cu plăcuțe indicatoare care să includă denumirile istorice. Pavajele din aceste străzi vor fi realizate din materiale compatibile cu caracterul istoric (piatră naturală, beton prefabricat calitate superioară, finisaj mat). Se va evita asfaltarea integrală a trotuarelor pe străzile cu fond construit valoros.

- Protecția edificiilor de cult și a vizibilității turlelor: Cele 6 biserici din zonă (Sf. Împărați, Sf. Nicolae Andronești, Biserica Lemnului, Sf. Atanasie și Chiril, Sf. Voievozi, Bis. Sf. Împărați Constantin și Elena) constituie repere vizuale ale cartierelor istorice. Se vor menține libere perspectivele dinspre ulițele adiacente spre turlele acestor biserici. Construcțiile noi în raza de 50 m de o biserică clasată vor fi supuse unui studiu de vizibilitate.
- Regimul clădirilor aflate în proces de consolidare sau degradare avansată: Monumentele istorice aflate în stare de degradare avansată (identificate prin fișele de inventariere) vor beneficia de prioritate la intervențiile de consolidare structurală și punere în siguranță. Se interzice „așteptarea ruinării" ca pretext pentru demolarea ulterioară și înlocuirea cu construcții noi de scară superioară.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.
- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

b) **ZCP 3.2** :
- Protecția profilului bulevardier: B-dul Regele Carol I se distinge de restul zonelor protejate prin regimul predominant P+1 și prezența clădirilor cu volumetrie mai generoasă (H medie 7,2 m, P75 = 8,6 m). Acest caracter bulevardier va fi protejat prin menținerea continuității fronturilor stradale și a ritmului alternanțelor volumetrice. Se interzice introducerea de construcții cu parter comercial la nivelul trotuarului care ar rupe ritmul rezidențial al bulevardului, cu excepția tronsonului central unde funcțiunile mixte sunt deja instalate.
Tratamentul disonanțelor de scară: Cele două clădiri cu H = 10 m (Carol 37 și Fosta Școală de Cavalerie) reprezintă excepțiile volumetrice ale bulevardului, care nu vor constitui precedent. H max la cornișă rămâne 8 m pentru construcțiile curente (conform analizei P75), cu posibilitatea depășirii la 9 m numai pe parcele de colț, cu retragerea etajului suplimentar și cu studiu volumetric de fundamentare.
Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
Lectura ambelor straturi stilistice: Fondul construit valoros din ZCP 3.2 prezintă o dualitate stilistică specifică Târgoviștei, în care eclectismul de influență italiană (12 obiective) și neoromânescul (7 obiective) coexistă pe aceleași străzi și formează împreună identitatea zonei. Regulamentul nu va favoriza un stil în detrimentul celuilalt, iar intervențiile de restaurare sau de inserție nouă vor respecta ambele registre fără a impune o uniformitate stilistică artificială. Proiectele noi pot prelua elemente din oricare dintre cele două vocabulare, cu condiția ca interpretarea să fie contemporană și simplificată, nu imitativă.
- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe

regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.

- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** **ZCP 3** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| **ZCP 3.1** | |
|---|---|
| **Cod LMI** | **Denumire** |
| DB-II-m-A-17294 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului" -a Targului |
| DB-II-m-B -17222 | Casa Tenea |
| DB-II-m-B -17219 | Casa Dudau |
| DB-II-m-B -17218 | Scoala "Vasile Carlova", azi Scoala de Arte |
| DB-II-m-B -17221 | Casa Nicolae Popescu |
| DB-II-m-B -17220 | Casa cu parter comercial Greff |
| **ZCP 3.2** | |
| **Cod LMI** | **Denumire** |
| DB-II-m-A-17213 | Biserica "Sf. Atanasie si Chiril" |
| DB-II-m-B -17210 | Casa Mihai Gheorghe |
| DB-II-m-B -17211 | Casa Marinica Nicolae |
| DB-II-m-B -17209 | Casa Alexandru Erlik |
| DB-II-m-B -17207 | Casa Bendic, azi Clubul Copiilor |
| DB-II-m-B -17208 | Casa Ion Benone Petrescu |
| DB-II-m-B-17298 | Casa A.S.V. Lucaciu |
| DB-II-m-B-17179 | Casa Nicolae Pitis |
| DB-II-m-B-17178 | Casa Gheorghe Diaconu |
| DB-II-m-B-17289 | Casa Ileana Danescu |
| DB-II-m-B -17174 | Casa Augustin Ionescu |
| DB-II-m-B -17173 | Casa Atanasiu Pitis |
| DB-II-m-B -17203 | Casa Isaia Lerescu |
| DB-II-m-B -17168 | Casa Ioan Mainescu |
| DB-II-m-B -17166 | Casa |
| DB-II-m-B -17164 | Casa Muraret |
| DB-II-m-B -17216 | Casa Alecu Bratescu |
| DB-II-m-B-17287 | Casa |
| DB-II-m-A -17169 | Casa Angela Georgescu |
| DB-II-m-B -17296 | Casa Ion Paduraru |

| ZCP 3.1 | |
|---|---|
| DB-II-m-B -17279 | Casa Dr. Vladoianu |
| DB-IV-m-B -17787 | Casa natala a poetului Grigore Alexandrescu |
| DB-II-m-B -17314 | Fosta Banca Nationala |
| DB-II-m-B -17314 | Casa Dumitru Dinca |
| DB-II-m-B -17316 | Casa Mihai Stanescu |
| DB-II-m-A - 17308 | Primaria orasului Targoviste |
| DB-II-m-B -17170 | Casa Cristian Moldoveanu |
| DB-II-m-A-17297 | Biserica "Sf. Voievozi Mihail si Gavril" |
| DB-II-m-B -17295 | Casa Stefan Radian |
| DB-II-m-B-17290 | Casa Dragut Demetrescu |
| DB-II-m-B -17199 | Casa Maria Serescu |
| DB-II-m-B -17198 | Casa Diaconescu |
| DB-II-m-B -17195 | Casa Nicolae Campeanu |
| DB-II-m-B-17196 | Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - a Lemnului |
| DB-II-m-B -17194 | Casa Bordea Poenaru |
| DB-II-m-A-17192 | Biserica "Sf. Imparati Constantin si Elena" |
| DB-II-m-A-17172 | Biserica "Sf. Nicolae" - Andronesti |
| DB-II-m-B -17206 | Casa azi Cooperativa de Credit Mihai Viteazul |
| DB-II-m-B -17197 | Casa Lacusteanu Ditescu |
| DB-II-m-B-17299 | Casa Cornelia Anastasescu |
| DB-II-m-B-17177 | Casa Iosif Costei |
| DB-II-m-B -17175 | Sinagoga |
| DB-II-m-B -17165 | Fosta Banca Grigorescu |
| DB-II-a-B -17217 | Casa Ion Tampu |
| DB-II-m-A -17278 | Posta Veche |
| DB-II-m-B -17171 | Casa Fantana |
| DB-II-m-B -17167 | Casa Aldescu |
| DB-II-m-B -17193 | Casa preotului Ion Vatasescu |
| DB-II-m-B-17184 | Casa Constantin Niculescu |
| DB-II-m-B -17209 | Casa |

**ZCP 3** cuprinde următoarele propuneri de clasare :

| ZCP 3.1 | |
|---|---|
| **Categoria** | **Denumire** |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 27 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 34A |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 30 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 28 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 22 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 24 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 26 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Negustorilor, nr. 2 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 35 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 34 |

| ZCP 3.1 | |
|---|---|
| **ZCP 3.2** | |
| B | Casa G. Nitescu, Str. Lt. Parvan Popescu, nr. 24 |
| B | Casa cu zodii, Str. Revolutiei, nr. 2-5 |
| B | Casa, Str. Poet Grigore Alexandrescu, nr. 25 |
| B | Casa Iancu Bucseneanu, Str. Poet Grigore Alexandrescu, nr. 39 B |
| B | Casa, Str. Poet Grigore Alexandrescu, nr.26 |
| B | Casa Alexandru Popescu-Habeni, Str. Maior Breziseanu Eugen, nr. 26 |
| B | Casa, Str. Maior Breziseanu, nr. 2 |
| B | Casa, Str. Maior Breziseanu, nr.5 |
| B | Casa Costica Negoescu, Str. Vasile Carlova, nr. 4 |
| B | Casa, Str. Baltaretu Dumitru colonel, Nr. 6 |
| B | Casa Colonel Georgescu, Str. Vasile Carlova, nr. 6 |
| B | Casa (in spatele frontului la strada), str. Putonier Ditescu Dan |
| B | Casa, Str. Maior Breziseanu Eugen, nr.10 |
| B | Casa, Centrul Vechi, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 33 |
| B | Casa, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 8 |

**ZCP3** cuprinde următoarele propuneri de declasare :

| ZCP 3.2 | |
|---|---|
| **Cod LMI** | **Denumire** |
| DB-II-m-B-17288 | Casa Sonia Ionescu |

**(3) ZCP3** este situată în zona sitului arheologic :

| ZCP 3.1 | | | |
|---|---|---|---|
| **Cod RAN** | **Cod LMI** | **Poziție LMI** | **Denumire** |
| 65351.27 | DB-II-m-A-17311 | 630 | Ansamblul Bisericii Sf. Nicolae- Geartoglu de la Târgovişte |
| 65351.3 | DB-II-m-A-17297 | 608 | Biserica Sf. Voievozi Mihail şi Gavril de la Târgovişte |
| 65351.36 | DB-II-m-A-17217 | 510 | Casa Târmpu Ion de la Târgovişte |
| 65351.52 | DB-II-m-A-17294 | 605 | Biserica Târgului de la Târgovişte. |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.51 | DB-II-m-A-17308 | 620 | Situl arheologic de la Târgovişte- Primăria municipiului Târgovişte. |
| **ZCP 3.2** | | | |
| 65351.86 | - | - | Apeductul medieval de la Târgovişte- Liceul Constantin Carabella |
| 65351.19 | DB-II-a-A-17237 | 530 | Curtea Domneasca |
| 65351.27 | DB-II-m-A-17311 | 630 | Ansamblul Bisericii Sf. Nicolae- Geartoglu de la Târgovişte |
| 65351.28 | DB-II-a-A-17310 | 622 | Manastirea Stelea |
| 65351.3 | DB-II-m-A-17297 | 608 | Biserica Sf. Voievozi Mihail şi Gavril de la Târgovişte |
| 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 | Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena de la Târgovişte -Biserica Sf. Împăraţi |
| 65351.04 | DB-I-m-A-16953.01 | 9 | Poarta Dealu Vânătorilor de la Târgovişte |
| 65351.38 | DB-II-m-A-17239 | 545 | Curtea si Casa Coconilor |

| ZCP 3.1 | | | |
|---|---|---|---|
| 65351.36 | DB-II-m-A-17217 | 510 | Casa Tâmpu Ion de la Târgovişte |
| 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 | Biserica Sf. Atanasie şi Chiril de la Târgovişte |
| 65351.08 | DB-II-m-A-17172 | 465 | Biserica Sf. Nicolae - Androneşti de la Târgovişte |
| 65351.23 | DB-II-m-A-17169 | 462 | Casa Angela Georgescu din Târgovişte - Colecţia de artă "Vasile şi Emilia Blendea". Casa se află la 300 m vest de Curtea Domnească. |
| 65351.52 | DB-II-m-A-17294 | 605 | Biserica Târgului de la Târgovişte. |
| 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | 589 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgovişte - Mitropolie |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.87 | DB-I-m-A-16953.02 | 10 | Poarta Câmpulungului |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| 65351.51 | DB-II-m-A-17308 | 620 | Situl arheologic de la Târgovişte- Primăria municipiului Târgovişte. |
| 65351.55 | DB-II-a-A-20220 | 580 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe de la Târgovişte- Stelea Veche. Parcul Stelea |

**(4)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(5)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1) ZCP 3.1 / ZCP 3.2 :**

a) Protecția nu se poate limita la obiecte punctuale, ci trebuie să includă logica țesutului (aliniamente, parcele, perspective) și continuitatea cultural-funcțională a locurilor.

b) Este necesară conservarea strictă a ceea ce a mai rămas din fronturile comerciale continue. Orice propunere de demolare va fi respinsă; dimpotrivă, se vor încuraja consolidări și restaurări care să redea farmecul de epocă (în special refacerea vitrinelor originale la parter, unde acestea au fost înlocuite nepotrivit). Parcelarul îngust se va păstra – nu se comasează loturi, chiar dacă spațiul pare neeconomic conform standardelor actuale, deoarece tocmai fragmentarea loturilor redă scara umană a zonei.

c) Parcele istorice (înguste și lungi) rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

d) Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale

teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

**(2) ZCP 3.2 :**

a) Dezvoltare viitoare: Încurajăm intervenții de revitalizare a acestor mahalale prin conversii adecvate: de exemplu, casele vechi pot fi transformate în mici ateliere de artă, galerii sau ceainării, complementar locuirii, pentru a atrage vizitatori în afara traseului principal. Totuși, accentul rămâne pe locuire. Orice extindere de casă se va face în plan secundar al lotului, nu la stradă, și va fi subordonată volumetriei inițiale (pante de acoperiș similare, materiale tradiționale). De asemenea, pentru consolidarea identității, străduțele pot fi dotate cu plăcuțe cu denumiri istorice (deja unele au, ex. strada Justiției era Ulița Văcărești în sec. XIX, informație ce poate fi adăugată).

b) În final, ZCP 3 (atât subzona 3.1 cât și 3.2) este zona care păstrează inima comercială istorică și sufletul mahalalelor vechi ale Târgoviștei. Protejarea ei înseamnă a conserva imaginea orașului de altădată: bazarul forfotind de negustori și casele liniștite din jurul clopotnițelor. Provocarea este majoră, dat fiind că parte din zonă a fost deja sacrificată în anii ’80 – însă tocmai de aceea ceea ce a rămas devine cu atât mai prețios de protejat și regenerat.

c) Având în vedere inventarul foarte dens din ZCP 3.2 (monumente + clădiri cu valoare mare + propuneri de clasare), se recomandă pentru viitorul PUZ ZCP o subclasare internă (de ex. fronturi cu valoare ridicată / loturi de tranziție / zone de protecție vizuală pentru biserici), astfel încât regulile de înălțime și de volumetrie să nu fie „uniforme”, ci să urmărească exact obiectivul: protejarea ambientului, a modului de percepere a valorilor și a perspectivelor.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona **ZCP 3.1** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |

**(2)** Subzona **ZCP 3.2** cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| IS1 | Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal |
| IS2 | Subzona construcțiilor pentru educație |
| IS5 | Subzona construcțiilor de cult |

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| L1 | Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici |
| DS2 | zone cu destinație specială aflate în administrarea MAI |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona **ZCP3,** până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1) ZCP 3.1 :**

**a)** Spațiile târgului și memoria străzilor dispărute

**b)** Se recomandă revalorizarea pietonală a axei comerciale și a „insulei" istorice rămase, inclusiv prin:

- proiect unitar de reamenajare a str. A.I. Cuza (pavaj, iluminat discret, mobilier coerent, semnalistică) și continuarea zonei pietonale, în mod uniform, unde este posibil;
- marcaje de memorie urbană (trasee ale ulițelor istorice dispărute sugerate în pavaj, unde intervențiile în spațiul public permit);
- regulament de firme/reclame adaptat scării fațadelor istorice (dimensiuni, iluminare, poziționare).

**c)** Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.

**d)** Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

**e)** Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.

**f)** Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.
**g)** Amenajarea spațiilor pietonale din zonele de interes istoric se va realiza prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, evitându-se prefabricatele din beton, asfaltul și soluțiile cu expresie tehnică agresivă.
**h)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv, cu design discret și neutru; se vor evita atât replicile istorice simplificatoare, cât și obiectele cu expresie ostentativ contemporană care concurează vizual fondul construit protejat.

**(2) ZCP3.2:**

a) Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.
b) Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.
c) Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.
d)Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.
e) Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de shared space și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.
f) Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche” istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

g) Spații de proximitate și trasee lente:

- Se recomandă un sistem de „spații publice lente”: trotuare continue, iluminat pietonal cald, mobilier discret; plăcuțe/semnalistică de interpretare culturală (biserici, trasee de mahala), astfel încât vizitatorul să poată citi structura istorică.
- Amenajarea spațiilor pietonale din zonele de interes istoric se va realiza prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, evitându-se prefabricatele din beton, asfaltul și soluțiile cu expresie tehnică agresivă.
- Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv, cu design discret și neutru; se vor evita atât replicile istorice simplificatoare, cât și obiectele cu expresie ostentativ contemporană care concurează vizual fondul construit protejat.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1) ZCP 3.1 / ZCP 3.2:**

a) Vegetalul este secundar față de caracterul mineral al târgului, dar se recomandă:
- introduceri punctuale de vegetație în ghivece/aliniamente controlate, fără obturarea fațadelor;
- protejarea perspectivelor scurte către repere (fronturi istorice, clădiri valoroase).

b) Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

c) Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

**(2) ZCP 3.2 :**

- Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.
- Se protejează explicit spațiile verzi private (grădini) ca parte din identitatea mahalalei. Se instituie control de volum pentru a nu afecta perspectivele către biserici (dominante verticale). Justificarea este legată de rolul reperelor ecleziastice în structurarea mahalalelor și a imaginii urbane.

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1) ZCP 3.1**

**a)** Se recomandă reconstituirea, pe cât posibil, a caracterului de zonă comercială pietonală tradițională. Primăria poate iniția un proiect de reabilitare a străzii Al. I. Cuza ca stradă pietonală cu caracter negustoresc tradițional (pavaj din piatră naturală, mobilier urban de factură istorică, iluminat ambiental) pentru a stimula micile afaceri (artizanat, cafenele) să reocupe parterele. S-ar crea astfel un Centru Vechi coerent, chiar dacă mult diminuat ca întindere. Pe parcelele goale din jur (unde acum e piața deschisă), nu se vor construi clădiri mari noi – dacă apar inițiative, ele trebuie să reinterpreteze parcelarul istoric (prin volume fragmentate, aliniate la un ipotetic traseu vechi). Totodată, având în vedere pierderea suferită de acest ansamblu, se pot imagina și soluții de reconstrucție parțială: de exemplu, reconstrucția unor fațade emblemă ale vechiului bazar (pe baza fotografiilor de epocă) la frontul Pieței, deși acestea ar fi cazuri excepționale și necesitând avizul Comisiei Naționale.

**b)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 10 m la cornișă, calculat pe baza cornișei predominante a clădirilor valoroase din zonă) cu o toleranță de 1,5 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

**c)** Caracterul zonei este determinat de coexistența dintre ansamblul civic și rezidențial de factură socialistă și edificiile religioase istorice care au supraviețuit sistematizărilor. Această stratificare constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**d)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai despăturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**e)** ZCP 3.1 a fost separată de ZCP 3.2 deoarece reprezintă singurul fragment supraviețuitor din țesutul comercial de tip „zonă negustorească, cu prăvălia la parter și locuința la etaj" al Târgoviștei – case alipite una de alta, în model înșiruit, toate cu regim P+1 sau P+1+M, cu parter comercial și etaj de locuire. Acest caracter morfologic specific nu poate fi reglementat identic cu ZCP 3.2, care este predominant rezidențial, cu case izolate pe parcelă și grădini.

**f)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(2) ZCP 3.2 :**

a) Încurajăm intervenții de revitalizare a acestor mahalale prin conversii adecvate: de exemplu, casele vechi pot fi transformate în mici ateliere de artă, galerii sau ceainării, complementar locuirii, pentru a atrage vizitatori în afara traseului principal. Totuși, accentul rămâne pe locuire. Orice extindere de casă se va face în plan secundar al lotului, nu la stradă, și va fi subordonată volumetriei inițiale (pante de acoperiș similare, materiale tradiționale). De asemenea, pentru consolidarea identității, străduțele pot fi dotate cu plăcuțe cu denumiri istorice (deja unele au, ex. strada Justiției era Ulița Văcărești în sec. XIX, informație ce poate fi adăugată).

b) Având în vedere inventarul foarte dens din ZCP 3.2 (monumente + clădiri cu valoare mare + propuneri de clasare), se recomandă pentru viitorul PUZ ZCP o subclasare internă (de ex. fronturi cu valoare ridicată / loturi de tranziție / zone de protecție vizuală pentru biserici), astfel încât regulile de înălțime și de volumetrie să nu fie „uniforme", ci să urmărească exact obiectivul: protejarea ambientului, a modului de percepere a valorilor și a perspectivelor.

c) Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 8 m la cornișă, calculat pe baza cornisei predominante a clădirilor valoroase din zonă (7 m) cu o toleranță de 1 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

d) *Notă: Pe baza analizei statistice a înălțimilor la cornișă din fișele monumentelor (P75 = 6.0 m, medie curățată = 5.2 m), H max propus = 6 m la cornișă.*

e) Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de

fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

f) Cele 11 situații de disonanță de scară identificate in zona reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

g) Stilul dominant al zonei (Neoromânesc) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

h) Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

i) Contactul dintre ZCP 3.2 și ZCP 6 (blocuri comuniste) se face prin intermediul pieței din fața Primăriei – un spațiu deschis care atenuează impactul vizual al diferenței de scară. Clădirile de margine ale ZCP 3.2 dinspre ZCP 6 sunt aproape toate monumente, iar demolarea blocurilor comuniste este puțin probabilă pe termen scurt.

j) În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este în stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

a) În **ZCP 3.1**

- Această zonă cuprinde vechiul “Târg de Jos” (inima comercială medievală, ZIR3) şi mahalele tradiţionale din jur. Se menţin funcţiunile istorice: comerțul la parter (mică prăvălie, artizanat, cofetărie) cu locuirea la etaj, precum și spiritul de producție casnică (ex. măcelărie, atelier de tâmplărie în curte). Turismul de proximitate (galerii de artă locală, mici ateliere de meșteșug) este binevenit. Locuințele vechi rămân locuite; casele cu caracter de patrimoniu (sec. XIX) pot funcționa și ca pensiuni de familie ori muzee de casă.
- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C și T1

b) În **ZCP 3.2**

- Această zonă cuprinde vechiul “Târg de Jos” (inima comercială medievală, ZIR3) şi mahalele tradiţionale din jur. Se menţin funcţiunile istorice: comerțul la parter (mică prăvălie, artizanat, cofetărie) cu locuirea la etaj, precum și spiritul de producție casnică (ex. măcelărie, atelier de tâmplărie în curte). Turismul de proximitate (galerii de artă locală, mici ateliere de

meșteșug) este binevenit. Locuințele vechi rămân locuite; casele cu caracter de patrimoniu (sec. XIX) pot funcționa și ca pensiuni de familie ori muzee de casă.

- Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, IS1, IS2, IS5, M1, L1, DS2, și T1

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise:

**a) ZCP 3.1:** Funcțiuni interzise: activități industriale, depozite, hipermercate sau stații de combustibil. De asemenea, publicitatea stradală agresivă (panouri mari, reclame luminoase colorate) este restricționată, conform reglementării generale.

**b) ZCP 3.2:** Funcțiuni interzise: activități industriale, depozite, hipermercate sau stații de combustibil. De asemenea, publicitatea stradală agresivă (panouri mari, reclame luminoase colorate) este restricționată, conform reglementării generale.

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) ZCP 3.1:**

a) Parcelar-tip "fâșie" (loturi înguste, adânci) se păstrează nemodificat. Frontul de proprietate rămâne mic; edificiile de la stradă ocupă toată lățimea lotului. Nu se acceptă dezmembrarea loturilor înguste în fâșii și mai înguste. Eventualele reorganizări (comasări minore în spate) sunt permise numai astfel încât să nu altereze raportul tipic (o casă spre fațadă, dependințe la spate). În schițe, se pot arăta tipuri de parcelar conservat: front continuu de fațade, curte interioară în fund și depozite/parcări discret separate.

b) Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.

c) Regula-cheie este păstrarea parcelei „fâșie" și a logicii de ocupare (front construit + curte/depozit în spate). Se recomandă explicit:

- interzicerea comasărilor care „șterg" ritmul istoric al frontului (permise doar regularizări minore în adâncime, fără efect în fațadă);
- păstrarea gangurilor și a acceselor către curți ca element tipologic funcțional (aprovizionare). Exemplificarea acestei logici este documentată pentru Casa Greff.

**(2) ZCP 3.2**:

a) Parcelar-tip "fâșie" (loturi înguste, adânci) se păstrează nemodificat. Frontul de proprietate rămâne mic; edificiile de la stradă ocupă toată lățimea lotului. Nu se acceptă dezmembrarea loturilor înguste în fâșii și mai înguste. Eventualele reorganizări (comasări minore în spate) sunt permise numai astfel încât să nu altereze raportul tipic (o casă spre fațadă, dependințe la

spate). În schițe, se pot arăta tipuri de parcelar conservat: front continuu de fațade, curte interioară în fund și depozite/parcări discret separate.

b) Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.
c) Se păstrează parcelarul rezidențial, cu curți și grădini; se evită fragmentarea excesivă (dezmembrări) care conduce la densificare agresivă.
d) Se recomandă: menținerea proporției dintre construit și liber (curte/grădină), inclusiv a anexelor joase tradiționale.
e) Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va respecta modul de amplasare conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat.

**(2)** Până la aprobare PUZ, se va respecta următoarele:

**a) ZCP 3.1** :

- Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante.
- Aliniere obligatorie la stradă (front construit continuu), fără retrageri „de vitrină" care fragmentează frontul.
- Curțile interioare rămân funcționale; se evită „închiderea" lor prin corpuri noi masive.
- Accesele tip gang se păstrează/recuperează ca logică funcțională (aprovizionare).
- Clădirile la aliniament (față de stradă) rămân fixe: se păstrează frontul stradal continuu în sectoarele comerciale, iar în zona de case boierești se mențin deschiderile cu grădină retrasă. Astfel, **nu se schimbă** modul de așezare pe lot: clădirile protejate sau cu valoare se mențin conform situației istorice. Orice corp nou (anexă sau clădire suplimentară) se aliniaza pe parcelă similar clădirii dominante și/sau în relație de subordonare cu aceasta. Clădirile noi pe parcelă, amplasate la stradă, vor respecta alinierea generală (sau a clădirilor învecinate, dacă acestea sunt clădiri protejate sau clădiri cu valoare) de pe tronsonul de stradă pe care se află.

**b) ZCP 3.2:**

- Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante.
- Clădirile la aliniament (față de stradă) rămân fixe: se păstrează frontul stradal continuu în sectoarele comerciale, iar în zona de case boierești se mențin deschiderile cu grădină retrasă. Astfel, nu se schimbă modul de așezare pe lot: clădirile protejate sau cu valoare se mențin conform situației istorice. Orice corp nou (anexă sau clădire suplimentară) se aliniaza pe parcelă similar clădirii dominante și/sau în relație de subordonare cu aceasta. Clădirile noi pe parcelă, amplasate la stradă, vor respecta alinierea generală (sau a clădirilor învecinate, dacă acestea sunt clădiri protejate sau clădiri cu valoare) de pe tronsonul de stradă pe care se află.
- Se menține amplasarea specifică loturilor rezidențiale: clădire principală la stradă sau ușor retrasă (după caz), cu anexe joase în spate.
- Extinderile se fac în plan secundar, subordonate volumetriei inițiale, pentru a păstra lectura casei istorice către stradă.
- Aliniere obligatorie la stradă (front construit continuu), fără retrageri „de vitrină" care fragmentează frontul.

- Curțile interioare rămân funcționale; se evită „închiderea” lor prin corpuri noi masive.
- Accesele tip gang se păstrează/recuperează ca logică funcțională (aprovizionare).
- Se menține amplasarea specifică loturilor rezidențiale: clădire principală la stradă sau ușor retrasă (după caz), cu anexe joase în spate.
- Extinderile se fac în plan secundar, subordonate volumetriei inițiale, pentru a păstra lectura casei istorice către stradă.
- Refacerea aliniamentului istoric: Pe ulițele cu fronturi valoroase (str. Alexandrescu, str. Brezișeanu, str. A.I. Cuza, str. I.C. Visarion, Calea Câmpulung), noile construcții vor reface obligatoriu aliniamentul acolo unde acesta este întrerupt, ocupând toată deschiderea la stradă a lotului. Fronturile continue sunt o valoare a zonei și se interzice introducerea de retrageri, pasaje auto sau spații reziduale care rup continuitatea.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**(3)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului, cu respectarea recomandărilor de la aliniatul (8)

**(4)** Prin PUZ CP se va reglementa necesitatea și modul de extindere a zonelor pietonale din sbzona ZCP3

**(5) ZCP 3.1:**

a) Se conservă trama de străzi înguste (istoric comerciale), fără lărgiri și fără rectificări de aliniament. Intervențiile admise sunt de calmare a traficului și creștere a confortului pietonal: managementul parcării: eliminarea parcării neregulate pe fronturi istorice, introducerea de soluții de aprovizionare cu fereastră orară (pentru a susține funcțiunea comercială tradițională, inclusiv accesul prin ganguri).

b) Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

c) Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

**(6) ZCP 3.2:**

**a)** Se păstrează caracterul de străzi rezidențiale istorice; se evită transformarea lor în „artere de tranzit”. Se recomandă:
- măsuri de calmare (30 km/h, treceri ridicate, profil pietonal clar);
- prioritizare pietonală, conform unui studiu care să calculeze oportunitatea (pavaj, iluminat ambiental discret, mobilier urban coerent);
- menținerea secțiunilor existente, fără supradimensionarea carosabilului.

**b)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul

profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**c)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP3.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Orice modificare a înălțimii clădirilor în ZCP3 va trebui justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate și vor fi aprobate prin PUZ.

**(2)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, se păstrează următoarele înălțimile

**a) ZCP 3.1**: Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim= D+P+1+M**. Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

- Regulă de control al percepției: clădirile noi nu vor depăși cornișa clădirilor valoroase/monumentelor de pe frontul imediat (ex. fronturile istorice rămase), pentru a conserva imaginea de stradă și „linia” comercială.

**b) ZCP 3.2**: Regim maxim admis: 8 m la cornișă, **RH maxim= P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, D+P, S+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

- Regim de înălțime recomandat: predominant P / P+1; mansardarea posibilă doar dacă nu afectează silueta și nu intră în conflict cu reperele ecleziastice.
- Regulă de protecție a reperelor: în zonele de influență vizuală ale bisericilor, înălțimile se vor controla astfel încât turlele să rămână dominante în percepția de la nivelul străzii (control de cornișă, nu doar de „regim”).
- Nu se vor construi clădiri noi de mari dimensiuni care să depășească clar nivelul caselor învecinate.

Excepție **Arealul de tranziție intre ZCP 3.1 și ZCP 3.2 :**

Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim= P+2 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, D+P, S+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1).

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată:

**a) ZCP 3.1/ ZCP 3.2** :

- Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.
- Ținând cont de caracterul istoric mixt, fațadele originale (stil eclectic/neoclasic, neoromânesc) vor fi conservate şi restaurate.
- Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.
- Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

**Fațade**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

- Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape", cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.
- Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape".
- Se conservă și se restaurează elementele definitorii ale tipologiilor locale: parter înălțat pe pivniță, organizări cu sală mediană, prispă/foișor, geamlâc la tipurile de tranziție, și decorațiile eclectice/neo-clasice/neoromânești unde ele există.
- Prăvăliile de la parter (cu vitrine mari) și balcoanele de fier forjat se mențin. Intervențiile se fac fără simplificări care "șterg" ornamentația și volumetria (ex. termoizolații cu pierderea cornișelor/ancadramentelor).
- Totodată, raportul dintre plin și gol va respecta morfologia istorică a zonei prin evitarea vitrajelor în exces sau a suprafețelor vitrate continue, impunându-se folosirea tâmplăriei din lemn sau metal cu finisaj mat, în vederea prezervării coerenței vizuale și a caracterului autentic al centrului istoric.

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cutii speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4) ZCP 3.1 / ZCP 3.2 :**

**a)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**b)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.
**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.
**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.
**(2)** Până la aprobarea PUZCP se autorizează împrejmuiri astfel:

a) **ZCP 3.1:**

- Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice.
- Fronturile comerciale nu se împrejmuiesc; se evită garduri și panouri opace la stradă. Pentru curți, delimitările se fac discret, fără elemente agresive vizual.
- Pe fronturile comerciale/centrale se evită împrejmuiri către stradă; se păstrează relația directă fațadă–trotuar.
- Dacă se înlocuiesc gardurile degradate, se aplică formule tradiționale (zidărie/ cărămidă/piatră cu corpul de metal sau lemn).
- Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

b) **ZCP 3.2:**

- Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice. Se interzic gardurile opace înalte.
- Fronturile comerciale nu se împrejmuiesc; se evită garduri și panouri opace la stradă. Pentru curți, delimitările se fac discret, fără elemente agresive vizual.
- Sunt admise împrejmuiri joase, permeabile (fier forjat simplu, zidărie joasă + element transparent), cu păstrarea unui raport vizual cu grădina.

- Interzis: garduri opace înalte, materiale stridente, panouri prefabricate care degradează ambianța.
- Pentru imobilele cu grădini de fațadă, se păstrează garduri tradiționale (zid jos + grilaj metalic), cu transparență care permite lectura grădinii și a fațadei; gardurile opace înalte se evită.
- Dacă se înlocuiesc gardurile degradate, se aplică formule tradiționale (zidărie/ cărămidă/piatră cu corpul de metal sau lemn).
- Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobare PUZCP , se menține:

**a) ZCP 3.1:**
POT=70%-60% (specific ocupării aproape complete la front în țesut comercial istoric).

**b) ZCP 3.2:**
POT= 45% (pentru a păstra curți și grădini)
Excepție **Arealul de tranziție intre ZCP 3.1 și ZCP 3.2 :** POT= 60%

### Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP, se menține:

**a) ZCP 3.1**
CUT = 2.1 – 1.15 (corelat cu P+1 și densitatea tipică).

**b) ZCP 3.2**
CUT = 1.35 (densitate medie, compatibilă cu mahalaua)
Excepție **Arealul de tranziție intre ZCP 3.1 și ZCP 3.2 :** CUT= 2,4

# ZCP4 – Bulevardul Regele Carol I

**Grad de protecție: interes local.**
**Suprafață protejată: 23.5 ha**

## A. Descriere

### (1) Întindere, poziționare:

a) ZCP 4 urmează traseul drept al bulevardului Carol I, de la gara veche (capătul sudic, zona gării și a fostei Uzine de Utilaj Petrolier) până în apropierea centrului. Include fronturile de clădiri de pe ambele laturi ale bulevardului, precum și alveolele de spațiu verde și trotuarele late caracteristice. Se extinde și pe străzile perpendiculare imediat adiacente acolo unde sunt clădiri relevante (de ex., cuprinde și fosta Școală de Cavalerie situată puțin retras de bulevard).

b) Limite: Nord- Bulevardul Mircea cel Bătrând; Sud- Gara Municipiului Târgoviște; Est- Strada Maior Ion Alexandrescu, frontul estic al Bulevardului Carol I; Vest- Frontul vestic al Bulevardului Carol I

### (2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:

a) Zonă mixtă: vile rezidențiale cu grădină de elită și instituții publice reprezentative (Gara, Rectoratul, Școala de Cavalerie). Funcțiuni rezidențiale unifamiliale, culturale și administrative. Bulevardul funcționează și ca axă de mobilitate și promenadă.

### (3) Morfologie și parcelar:

a) Trasare și profil modern (planificat): Bulevardul are un traseu rectiliniu, străpungând tramele existente, și un profil transversal generos (cca 30 m lățime total). Este flancat de trotuare largi și aliniamente de castani plantați regulat (de aici numele popular de Bulevardul Castanilor). Aceste plantații monumentale sunt ele însele de valoare și sunt protejate ca parte integrantă a ansamblului. Bulevardul a fost una dintre primele străzi din Târgoviște cu parcelare prestabilită: loturi dreptunghiulare mari, aliniate la noua stradă, provenite din lotizarea terenurilor libere (foste grădini și câmpii intravilane).

b) Tipologia parcelelor: Loturi rectangulare, regulate, cu deschidere generoasă la bulevard și adâncime mare – rezultatul unei planificări moderne, în contrast cu parcelarul medieval. Majoritatea parcelelor au fost destinate vilelor elitelor locale (ofițeri, funcționari de rang, medici etc.) sau clădirilor publice (școală militară, sedii administrative).

c) Profilul transversal al bulevardului Carol I (Castanilor) poate fi descris astfel: grădină de fațadă privată (cca 5–6 m adâncime) – gard elegant (soclu mineral + grilaj metalic permeabil) – trotuar lat (cca 3–4 m, pavat cu dale) – aliniament de castani – carosabil (cca 7 m, două benzi) – aliniament de castani – trotuar lat – gard – grădină de fațadă. Aliniamentele de castani, cu o vârstă estimată de peste 120 de ani (plantate în 1896–1897), constituie cel mai important patrimoniu dendrologic urban al municipiului Târgoviște.

d) Bulevardul se distinge imediat prin aliniamentul dublu de arbori (castani) care formează o bandă verde continuă de la gară spre centru. Vilele cu grădini de fațadă sunt vizibile ca parcele mai verzi decât media.

### (4) Fond construit:

a) Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.

b) Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

c) Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.
d) Protecția vizibilității Catedralei Mitropolitane: Se interzice amplasarea oricărui obstacol vizual (construcție, structură provizorie, panou publicitar, plantație cu port dens) care ar obtura sau diminua percepția catedralei din axele vizuale principale ale parcului. Clădirile existente pe str. Justiției și str. Revoluției, aflate la limita ZCP 5, nu vor fi supraetajate. Orice intervenție pe parcelele adiacente parcului va fi precedată de un studiu de vizibilitate.
e) Conservarea marcajelor arheologice la sol: Marcajele existente ale fundațiilor ruinate (pavaje diferențiate, contururi trasate) se vor păstra și întreține permanent. Orice reamenajare a parcului va include obligatoriu refacerea sau îmbunătățirea acestor marcaje, eventual prin pavaj distinct, iluminare la sol sau panouri interpretative, fără a afecta integritatea subsolului arheologic.
f) Lecția demolării din 1889 ca principiu de precauție: Pierderea ansamblului Mitropoliei originale prin demolarea din 1889 (pentru a face loc reconstrucției lui Lecompte de Nouy) impune o vigilență permanentă față de orice intervenție în zonă. Se interzice orice demolare, dezafectare sau modificare ireversibilă a elementelor existente fără aviz CNMI și fără documentație de cercetare arheologică prealabilă.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** **ZCP4** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17302 | Casa Balaban |
| DB-II-m-B-17303 | Casa Mocanescu |
| DB-II-m-B-17300 | Casa, azi Rectoratul Universitatii Valahia |
| DB-II-m-B-17306 | Casa |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| DB-II-m-B-17304 | Casa Sachelarie |
| DB-II-m-B-17305 | Casa Traian Andor |
| DB-II-m-B-17301 | Gara de Sud |
| DB-II-m-B-17307 | Fosta Scoala de Cavalerie, |
| DB-II-a-B-17202 | Ansamblul urban "Bd. Castanilor" (Azi Bd.Carol I) |

**ZCP4** cuprinde următoarele propuneri de clasare :

| Categoria | Denumire |
|---|---|
| B | Sediu administrativ al Asociatiilor de Dezvoltare, B-dul Regele Carol I, nr. 66 |
| B | Casa Ion D. Vrabiescu, B-dul Regele Carol I, nr.14 |
| B | Casa Dumitru Barloiu, B-dul Regele Carol I, nr. 60 |
| B | Casa Constantin Popescu, B-dul Regele Carol I, nr. 17 |
| B | Casa Samoil Iacobescu B-dul Regele Carol I, nr. 15 |
| B | Casa Haralamb Cavadia, B-dul Regele Carol I, nr. 35 |
| B | Casa Tomescu, B-dul Regele Carol I, nr.33 |
| B | Casa, B-dul Regele Carol I, nr. 31 |
| B | Casa, B-dul Regele Carol I, nr. 29 |
| B | Casa Maria Zaganescu, B-dl. Regele Carol I, nr. 16 |

| Categoria | Denumire |
|---|---|
| B | Casa, B-dul Regele Carol I, nr. 16 |
| B | Casa Dafu B-dul Regele Carol I, nr. 27 |
| B | Casa, B-dul Regele Carol I, nr. 18 |
| B | Casa Societatii Albina, B-dul. Regele Carol I, nr. 23 |

**(3)** **ZCP4** este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 | Biserica Sf. Atanasie şi Chiril de la Târgovişte |
| 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | 589 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgovişte - Mitropolie |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |

**(4)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(5)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1)** Profilul transversal al bulevardului: Este specific și se compune din secvența grădină-fațadă (spațiu verde privat) – trotuar lat – aliniament de arbori – carosabil – aliniament arbori – trotuar – grădini fațadă. Acest profil trebuie păstrat neschimbat. Nu se vor reduce trotuarele pentru lărgirea carosabilului (dimpotrivă, se poate micșora carosabilul în favoarea pietonilor și cicliștilor), nu se vor elimina arborii de pe aliniament (dimpotrivă, se vor îngriji și completa dacă e cazul). Gardurile și spațiile verzi din fața vilelor vor fi menținute.

**(2)** Atmosfera de promenadă: dată de castani – aceștia sunt protejați oficial (prin HCL eventual) ca monumente ale naturii sau elemente de peisaj urban istoric. Orice lucrări la rețele subterane se vor face cu precauții pentru a nu afecta rădăcinile.

**(3)** Interdicția densificării prin blocuri: Aceasta este o prevedere esențială – nu se admit construcții cu regim de bloc (P+4, P+10 etc.) pe nicio parcelă de pe bulevard.

**(4)** Parcele istorice rămân neschimbate. Obiectivul urmărit constă în conservarea unui țesut urban coerent, capabil să se armonizeze cu structura istorică și tradițională existentă, evitând intervențiile care ar genera disonanțe de scară sau contraste incompatibile, în vederea obținerii unei imagini unitare între fondul construit existent și intervențiile noi. În acest sens, se interzic operațiunile de divizare sau alipire a terenurilor care ar conduce la configurarea unor parcele neconforme cu specificul local. Sunt admise exclusiv acele intervenții pentru care se demonstrează, prin analize fundamentate și suprapuneri cadastrale cu planuri istorice, că se urmărește reconstituirea formei tradiționale a parcelei.

**(5)** Elementele de patrimoniu cultural construit incluse în perimetrul zonei de protecție — monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, precum și imobilele propuse spre clasare prin prezentul studiu — sunt supuse regimului juridic instituit prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările secundare emise în aplicarea acesteia. Orice intervenție asupra acestor imobile se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin structurile sale teritoriale competente, și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice. Clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală, chiar dacă nu sunt clasate, vor fi supuse unor reglementări

specifice, menite să asigure conservarea caracteristicilor lor definitorii și integrarea coerentă în ansamblul urban. Protecția tuturor construcțiilor valoroase din perimetrul ZCP este asigurată în mod indirect și prin reglementarea intervențiilor noi: prezentul regulament este conceput astfel încât fondul construit existent cu valoare patrimonială sau arhitecturală să nu fie dominat, ecranat sau denaturat prin lucrări ulterioare. Intervențiile noi sunt permise exclusiv în condițiile în care se integrează armonios în contextul construit existent, sub aspectul expresiei arhitecturale, al regimului de înălțime, al materialelor și finisajelor utilizate, al retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și al raportului plin-gol. Compatibilitatea cu caracterul zonei constituie criteriu obligatoriu de avizare a oricărei noi construcții sau intervenții cu impact asupra imaginii urbane a zonei protejate.

**(6)** Zona de protecție aferentă Bulevardului Carol I constituie unul dintre rarele exemple de front stradal cu grad ridicat de coerență morfologică și stilistică din municipiul Târgoviște, remarcabil prin densitatea și continuitatea clădirilor aparținând parcelarului istoric inițial. Caracterul excepțional al acestui perimetru rezidă tocmai în faptul că un număr semnificativ de imobile cu valoare arhitecturală s-au păstrat în poziții adiacente, generând un front construit cvasi-unitar, cu ritm parcelar, regim de înălțime și expresie stilistică recognoscibile ca ansamblu. Această calitate de ansamblu un element important pe care prezentul regulament își propune să îl conserve.

**(7)** Clădirile de patrimoniu: Toate vilele vechi de pe bulevard au valoare arhitecturală ambientală. Se vor proteja în mod special vilele neoromânești și eclectice (multe clasabile ca monumente locale dacă ar fi propuse). Gara Târgoviște Sud este un monument de arhitectură industrială feroviară, se va conserva (chiar dacă și-a pierdut parțial funcțiunea, se poate revitaliza ca spațiu cultural). Școala de Cavalerie este un rar exemplu de arhitectură militară 1900 – necesită intervenție (clădirea e posibil degradată azi), dar protecție fermă față de orice demolare.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona ZCP4 cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| IS1 | Subzonă cu dotări administrative de interes municipal și supramunicipal |
| IS2 | Subzona construcțiilor pentru educație |
| IS3 | Subzonă construcțiilor socio - culturale |
| IS4 | Subzona construcțiilor pentru sănătate și serviciilor sociale |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| M2 | Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii situate pe principalele artere de circulație |
| L1 | Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici |
| L2 | Subzona cu ansambluri de locuințe colective |
| A3 | Zonă destinată activităților economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici. |
| DS2 | Zone cu destinație specială aflate în administrarea MAI |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| T2 | Subzona circulație feroviară și amenajări aferente |
| V1 | Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP4, până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Bulevardul Carol I însuși este un spațiu public larg. Zone de interes includ piațeta din fața Gării și spații pietonale generoase. Se recomandă un proiect de restructurare a gării, care să asigure o legătură armonioasă cu bulevardul Carol I. Delimitarea zonelor verzi amenajate și a mobilierului urban se face cu atenție, fără a pierde elementele istorice existente.

**(2)** Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de *shared space* și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

**(3)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche” istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor

de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

**(4)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche" istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

**(5)** Spațiul public în ZCP 4 nu este doar „trotuar", ci o infrastructură de promenadă și reprezentare, care trebuie să facă lizibile reperele și să protejeze fronturile:

- refacerea trotuarelor cu materiale durabile și expresie calmă (minerale, finisaje mate, rosturi controlate), evitând soluții „industriale" care intră în conflict cu caracterul istoric;
- mobilier urban discret, coerent, fără aglomerare de elemente;
- protejarea punctelor de reper și a micro-piețetelor/insulelor urbane: de exemplu, Rondul Ciocârlan (menționat în document ca spațiu de memorie urbană, cu bustul lui Ion Heliade Rădulescu), poate fi tratat ca nod de interpretare culturală, cu semnaletică minimă, bine integrată.

**(6)** Publicitate și semnalistică (corelat): în spațiile publice și pe fațade, se limitează panourile și totemurile care depășesc scara pietonală, în acord cu cadrul legal relevant pentru publicitate și amplasamente.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1)** Aliniamentele de arbori de pe marginea bulevardului (castani seculari) se protejează ca peisaj de patrimoniu. Amenajările de peisagistică (trotuare largi, ronduri verzi în fața clădirilor) vor păstra arborii existenți. Se menține profilul „casă–grădină–trotuar–copaci–stradă". Coridorul verde de la gară spre centru (prin bulevard) rămâne vital; orice modificare de mobilitate (ex. piste noi) trebuie să asigure protecția arborilor și uniformitatea aliniamentului.

**(2)** Aliniamentele de castani reprezintă o valoare constitutivă a bulevardului și trebuie gestionate ca patrimoniu peisajer:

- se menține și se completează, unde e cazul, aliniamentul (întreținere, tratamente fitosanitare, înlocuiri cu aceeași specie sau cu specie echivalentă, justificată dendrologic);
- lucrările la rețele se fac cu protecție de rădăcini și cu refacerea stratului vegetal;
- grădinile de fațadă se păstrează preponderent verzi; parcajele pe toată lățimea grădinii sunt descurajate.

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** ZCP 4 fiind în linii mari în formă bună (nu au fost distrugeri masive aici), accentul cade pe întreținere și revitalizare compatibilă. Iată direcțiile:

a) Reabilitarea clădirilor publice

b) Încurajarea proprietarilor de vile să acceseze fonduri pentru restaurare fațade. O provocare pot fi intervențiile nepotrivite (ex. unii și-au extins vilele cu etaje mansardate sau termopane). Regulamentul va cere readucerea la starea inițială unde posibil (ex. mansarde voluminoase ar trebui remodelate sub formă mai discretă).

**c)** Amenajarea stradală: ar fi util un proiect de restructurare care să pună în valoare bulevardul – de pildă, refacerea trotuarelor cu dale elegante, amplasarea de bănci între castani (cum era odinioară). Asta ar reînvia rolul de promenadă.

**d)** Mobilitatea: se va evita transformarea bulevardului într-o arteră rutieră dominată de trafic greu sau parcare excesivă pe margine, deoarece ar ruina caracterul. Măsuri precum piste de biciclete discrete sau alveole de parcare între arbori sunt posibile, dar prioritatea e la pietoni.

**(2)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 9 m la cornișă, calculat pe baza cornișei predominante a clădirilor valoroase din zonă (8.0 m) cu o toleranță de 1 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

**(3)** *Notă: Pe baza analizei statistice a înălțimilor la cornișă din fișele monumentelor (P75 = 8.6 m, medie curățată = 7.3 m), H max propus = 8 m la cornișă.*

**(4)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobiului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**(5)** Cele 10 situații de disonanță de scară identificate in zona reprezintă excepții izolate care nu vor mai fi repetate.

**(6)** Stilul dominant al zonei (Neoclasic) constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**(7)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai despăturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**(8)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

**(9)** Prin măsurile de mai sus, ZCP 4 va continua să exemplifice epoca de modernizare a Târgoviștei într-o manieră vie. Protejarea sa asigură municipiului un traseu urban de mare calitate – un bulevard istoric comparabil ca atmosferă cu cele din marile orașe europene ale vremii (modelul fiind bulevard-urile pariziene, adaptat scării locale).

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art. 1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

**a)** Axa Carol I a fost trasată la sfârșitul sec. XIX pentru legătura cu Gara Târgoviște Sud. Este zonă mixtă: vile rezidențiale cu grădină de elită și instituții publice reprezentative. Se permite funcțiunea rezidențială unifamilială (case, vile) și funcții instituționale/culturale (Gara – monument istoric, Casa Armatei, Școala de Cavalerie – actualmente Primăria, Muzeul de Artă) care reflectă caracterul de elită al zonei. Se pot menține construcții existente cu destinații moderne compatibile (ex. muzee, filiale culturale, bănci).

**b)** Funcțiunile trebuie să susțină caracterul de bulevard istoric de promenadă și reprezentare, evitând presiuni incompatibile asupra fronturilor valoroase și asupra vegetației de aliniament.

**c)** Permise (pe subzone posibile):

- Zona de vile: locuire individuală (unifamilială), locuire cu funcțiuni complementare neintruzive (cabinete, birouri profesionale, servicii discrete), mici funcțiuni culturale/educaționale, conversii punctuale care nu cer parcaje masive și nu degradează grădinile de fațadă.
- Zona instituțională: funcțiuni publice, culturale, educaționale, administrative; în cazul Gării – funcțiuni de transport și reutilizări culturale compatibile cu clădirea monument (expoziții, centru de interpretare etc.), cu condiția protejării volumetriei și a detaliilor arhitecturale. (Această direcție derivă din faptul că obiective precum Gara și Rectoratul sunt repere publice ale bulevardului.)

**d)** Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, IS1, IS2, IS3, IS4, M1, M2, L1, L2, A3, DS2, T1, T2 și V1

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise:

a) Funcțiile comerciale mari (supermarket, fabrici) sau cele industriale, precum și blocurile de locuințe colective mari care ar altera profilul bulevardului.

b) În zona de vile se interzic:

- funcțiuni industriale poluante, depozite, logistică de mare tonaj;
- retail de mari dimensiuni (tip big-box), alimentație publică de tip „drive-through”, stații de carburanți;
- funcțiuni ce aduc publicitate agresivă și semnalistică supradimensionată (totemuri/panouri înalte, ecrane luminoase), întrucât afectează percepția monumentelor și a fronturilor istorice; regimul publicității se corelează cu cadrul legal specific publicității stradale.

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Parcele sunt regulate, rectangulare, rezultate din lotizarea planificată. Nu se permite modificarea acestor parcele: suprafața și forma lor se mențin ca atare. A fost transformată deja într-un ansamblu coerent planificat. Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.

**(2)** Bulevardul este asociat unei parcelări prestabilite/lotizări moderne, iar alterarea ei produce, inevitabil, alterarea tipologiei de vilă și a ritmului de front.

**(3)** Parcelarul modern, regulat, este o componentă a identității bulevardului.

**(4)** În zonele de vile se menține logica parcelei de vilă (front generos + adâncime mare) și raportul dintre clădire, grădină de fațadă și curte. Se evită fragmentările care conduc la loturi „înguste", improprii tipologiei de bulevard.

**(5)** În zonele de instotuții comasările sau reorganizările sunt admisibile doar dacă sunt motivate de funcțiuni publice și nu generează fronturi monotone, continue, de mari dimensiuni (care ar „închide" perspectiva bulevardului).

**(6)** Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va respecta modul de amplasare existent sau conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat.

**(2)** Pentru situațiile în care se admite construirea pe baza unui PUD aprobat, modul de amplasare se va stabili pe baza unui Studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului pentru inserție în sit, care va evidenția modul de amplasare în teren.

**(3)** Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante.

**(4)** Clădirile la aliniament (față de stradă) rămân fixe: se păstrează frontul stradal continuu în sectoarele comerciale, iar în zona de case boierești se mențin deschiderile cu grădină retrasă. Astfel, **nu se schimbă** modul de așezare pe lot: clădirile protejate sau cu valoare se mențin conform situației istorice. Orice corp nou (anexă sau clădire suplimentară) se aliniaza pe parcelă similar clădirii dominante și/sau în relație de subordonare cu aceasta. Clădirile noi pe parcelă, amplasate la stradă, vor respecta alinierea generală (sau a clădirilor învecinate, dacă acestea sunt clădiri protejate sau clădiri cu valoare) de pe tronsonul de stradă pe care se află.

**(5)** Casele și vilele existente sunt retrase față de aliniament, cu grădini-fațadă. Această reglare se menține: restrângerea fațadelor de clădiri se respectă ca . Orice construcție nouă pe parcelă (garaj, anexă) se amplasează izolat și nu schimbă raportul clădire/grădină stabilit.

**(6)** tipologia explicită a bulevardului este cea a clădirilor retrase, cu grădină de fațadă și garduri; această logică se pierde imediat dacă apar corpuri noi în față ori volume dominante lipite de aliniament.

**(7)** Zona de vile: se păstrează retragerile clădirilor față de aliniament și relația „clădire + grădină de fațadă". O eventuală construcție secundară (garaj/anexă) se amplasează în spate și se tratează volumetric modest, astfel încât să nu devină dominantă dinspre bulevard.

**(8)** Zona instituțională: completările se amplasează astfel încât să protejeze perspectivele de ax și citirea clădirilor reprezentative (în special a obiectivelor monument și a celor propuse spre clasare); se evită alipirile și corpurile lungi care obturează fronturile sau introduc o imagine „de incintă" necaracteristică bulevardului.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

**(3)** Până la elaborare PUZ CP, pentru ZCP4 se vor respecta următoarele:

**a)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantați de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**b)** Trama și profilul bulevardului sunt ele însele un „dispozitiv patrimonial". Se recomandă:

- menținerea profilului generos și a trotuarelor late, fără lărgiri ale carosabilului în detrimentul pietonului și al castanilor;
- orice intervenție (rețele, refaceri) se proiectează cu măsuri de protecție a rădăcinilor și a solului vegetal, astfel încât aliniamentele de castani să nu fie afectate.
- calmarea traficului este preferabilă (viteze reduse, traversări mai dese, parcări controlate), deoarece calitatea bulevardului este legată de caracterul de promenadă.
- intervențiile de mobilitate trebuie să evite „platformizări" care transformă frontul gării într-o zonă dominată de autovehicule și parcaj, în detrimentul spațiului public și al perspectivei de ax.

**c)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP4.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată :

**(2)** **Regim maxim admis: P+1+M** (maxim 10mpână las cornișă ). Având în vedere importanța creării unei imagini unitare a fronturilor stradale din zonele construite protejate, este importantă reglementarea regimului de înălțime și prin înălțimea la coamă și cornișă. Din cauza suprapunerii de straturi istorice și de tipologii arhitecturale diferențiate, acesta nu se poate stabili doar prin PUZ de zonă construită protejată, unde se pot analiza individual înălțimile la coamă și cornișă.

**(3)** Interdicția densificării prin blocuri (regim de locuire colectivă tip P+4/P+10 etc.). Aceasta derivă direct din caracterul bulevardului de vile + instituțiuni reprezentative, dar și din densitatea mare

de obiective protejate și propuse spre clasare, care ar fi sufocate de o masă construită excesivă.

**(4)** Pentru zona de vile: regim dominant – P+1, cu posibilă mansardare discretă (subordonată columului principal, fără a schimba silueta percepută din spațiul public)

**(5)** Pentru zona instituțională :

a) se admite menținerea/modernizarea volumelor instituționale existente și, punctual, completări subordonate (înălțime și expresie) clădirilor monument și reperelor publice;

b) indicatorii urbanistici vor fi calibrați astfel încât să nu subordoneze vizual monumentele și să nu umbrească masiv spațiul public.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată

**(2)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(3)** Ținând cont de caracterul istoric mixt, fațadele originale (stil eclectic/neoclasic, neoromânesc) vor fi conservate şi restaurate.

**(4)** Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.

**(5)** Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

### Fațade

| Eşantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeş | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeş / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**(6)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape”, cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**(7)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape”.

**(8)** Pe un ax cu multe repere și cu vegetație de aliniament dominantă, excesul cromatic și materialele reflectante „rup” unitatea și alterează percepția ansamblului. De aceea se propun următoarele:

- Zona de vile, coerența vizuală vine din arhitectura de final de secol XIX–început de secol XX (eclectic, neoromânesc incipient) și din prezența unor repere publice.
- Pentru monumente (ex.: Gara de Sud, Casa Balaban, Casa Mocănescu, Rectoratul Universității Valahia, Fosta Școală de Cavalerie etc.), intervențiile trebuie să prioritizeze conservarea volumetriei, a proporțiilor și a detaliilor; extinderile sunt admisibile doar subordonat și, preferabil, în zone puțin vizibile din spațiul public.
- Pentru clădirile propuse spre clasare (ex.: Casa Societății Albina, Casa Ion D. Vrăbiescu, Casa Dumitru Bârloiu, Casa Haralamb Cavadia etc.), regulile se aplică similar: intervenții reversibile pe cât posibil, păstrarea elementelor de fațadă și a compoziției, evitarea supraetajărilor vizibile.

**(9)** Se conservă și se restaurează elementele definitorii ale tipologiilor locale: parter înălțat pe pivniță, organizări cu sală mediană, prispă/foișor, geamlâc la tipurile de tranziție, și decorațiile eclectice/neo-clasice/neoromânești unde ele există.

**(10)** Pentru a încuraja includerea elementelor tradiționale de tip prispă, terasă, foișoare, logii, etc., spatiile ”transparente” : scări exterioare acoperite – neînchise, prispe, terase acoperite sau nu, foișoare, logii, neînchise pe toata durata anului, nu se calculează în Suprafața Construita. Aceste spații nu se includ în calculul POT sau CUT. Această excepție este valabilă doar pentru elementele ce nu depășesc (cumulat) o suprafață de maximum 15% din suprafață totala supraterana a construcției.

**(11)** Prăvăliile de la parter (cu vitrine mari) și balcoanele de fier forjat se mențin. Intervențiile se fac fără simplificări care "șterg" ornamentația și volumetria (ex. termoizolații cu pierderea cornișelor/ancadramentelor).

**(12)** Totodată, raportul dintre plin și gol va respecta morfologia istorică a zonei prin evitarea vitrajelor în exces sau a suprafețelor vitrate continue, impunându-se folosirea tâmplăriei din lemn sau metal cu finisaj mat, în vederea prezervării coerenței vizuale și a caracterului autentic al centrului istoric.

**(13)** Materiale și culori (recomandare de integrare):

- se preferă tencuieli minerale, piatră naturală, cărămidă aparentă (acolo unde există), învelitori tradiționale (țiglă ceramică sau tablă fălțuită mată);
- se evită finisaje lucioase și materiale „de substituție" care mimează alte texturi; suprafețele vitrate continue sau fațadele-tip cortină sunt incompatibile cu scara și expresia bulevardului;
- paleta cromatică: nuanțe deschise, neutre/pastelate, cu accente mai închise doar pentru detalii (ancadramente, brâuri), pentru a păstra unitatea vizuală și a nu concura cu vegetația de aliniament și cu reperele monument. (Aceasta transpune într-o formă aplicabilă recomandările tale privind evitarea contrastelor stridente.)

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cutii speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**(5)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(3)** Până la aprobarea PUZCP se autorizează doar împrejmuiri transparente, cu materiale istoric prezente în zonă: fier forjat sau vopsit, cu bare verticale, cu sau fără elemente decorative, cu soclu de zidărie tencuit; acolo unde împrejmuirea este veche și are valoare estetică se va opta pentru restaurarea sau replicarea ei;

**(4)** Nu sunt admise împrejmuiri masive opace: din panouri de beton sau din zidărie; se interzice vopsirea în culori stridente a împrejmuirilor.

**(5)** Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Vor avea soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice.

**(6)** Dacă există, gardurile istorice se restaurează. Dacă se înlocuiesc gardurile degradate, se aplică formule tradiționale (zidărie/ cărămidă/piatră cu corpul de metal sau lemn).

- Zona de vile: se păstrează tipologia de gard de bulevard: soclu mineral jos (piatră/cărămidă) + grilaj metalic permeabil (vizibilitate către grădină). Gardurile opace înalte sunt descurajate deoarece anulează caracterul de promenadă și „grădină urbană”.
- Zona instituțională: împrejmuirile instituționale, dacă sunt necesare, se vor trata cât mai transparent și ordonat, evitând panouri masive sau soluții provizorii.

**(7)** Justificare: fronturile cu grădină de fațadă funcționează vizual doar dacă gardul nu devine un „perete” continuu.

**(8)** Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** **POT/ CUT:** se recomandă valori reduse și menținerea grădinii de fațadă neconstruite; densificările prin corpuri suplimentare masive în fața sau în imediata vecinătate a aliniamentului sunt incompatibile.

**(3)** Indicatorii urbanistici vor fi calibrați astfel încât să nu subordoneze vizual monumentele și să nu umbrească masiv spațiul public.
**(4)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.
**(5)** Până la aprobare PUZCP, se menține POT max = 65%

### Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP, se menține CUT max = 1.70

# ZCP5 – Zona Mitropoliei

**Grad de protecție**: interes național.
**Suprafață protejată:** 4.0 ha

## A. Descriere

**(1) Întindere, poziționare**:

a) Această zonă protejată corespunde vechiului nucleu ecleziastic al orașului – ansamblul Mitropoliei Țării Românești, mutat de la Curtea de Argeș la Târgoviște în 1520 de către Neagoe Basarab. Delimitarea actuală include Parcul Mitropoliei (spațiul verde public amenajat pe locul fostei incinte mitropolitane) și clădirile conexe: Catedrala Mitropolitană (așa-numita "Catedrala Eroilor", construită în 1893 după demolarea vechii catedrale), fundațiile marcate ale vechii catedrale medievale (1520, demolată 1889) și probabil clădirea Arhiepiscopiei (fostul palat mitropolitan reconstruit). Limitele zonei sunt date de străzile din jurul parcului – la nord Str. Revoluției, la est Bd. Libertății, la sud Str. Justiției, la vest Str. Mitropolit Varlaam (fosta Oituz). Practic, tot cvartalul actual al parcului este ZCP 5.
b) Limite: Nord- Bulevardul Libertății; Sud- Bulevardul Mircea cel Bătrân; Est- Centrul Civic; Vest- palatul Sindicatelor

**(2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:**

a) Funcțiuni exclusiv religioase (slujbe ortodoxe), culturale (vizitarea catedralei, muzeu religios) și de agrement pasiv (parc). Caracter solemn și memorial.
b) Spațiul se prezintă ca un parc arheologic deschis, dominat în centru de volumetria Catedralei Mitropolitane Noi (1893), o biserică monumentală de zid de cărămidă aparentă, cu două turnuri frontale – un exemplu singular în peisajul târgoviștean (stil eclectic cu influențe romanice, după planurile lui Lecomte du Noüy). În fața catedralei, pe gazon, sunt expuse la sol contururile fundației vechii catedrale demolată (trasate cu piatră). Lângă se află câteva fragmente din vechiul pridvor – capiteluri, coloane – amplasate ca exponate. Întreaga zonă are un aer solemn și memorial, fiind asociată și cu monumentul Eroilor (cruce memorială). Băncile, statuia lui Neagoe Basarab etc., completează amenajarea.

**(3) Morfologie și parcelar:**

a) Limite: Această zonă protejată corespunde vechiului nucleu ecleziastic al orașului. Delimitarea actuală include Parcul Mitropoliei și clădirile conexe. Limitele zonei sunt date de străzile din jurul parcului – la nord Str. Revoluției, la est Bd. Libertății, la sud Str. Justiției, la vest Str. Mitropolit Varlaam (fosta Oituz). Practic, tot cvartalul actual al parcului este ZCP5.
b) Zona este practic o singură proprietate (curtea mitropoliei), fără parcelar intern. Nu se efectuează divizări.

**(4) Fond construit:**

a) Restabilirea relației ierarhice monument-fond construit: Inserțiile masive din epoca comunistă (regimuri P+7, P+4, P+8) au inversat relația ierarhică corectă a centrului istoric, în care monumentul (biserica, casa boierească) trebuie să domine vizual, iar fondul curent să se subordoneze. Regulamentul interzice orice nouă supraetajare sau extindere volumetrică a blocurilor existente. La prima ocazie de reabilitare sau reconversie, se vor aplica soluții de atenuare vizuală: cromatică recesivă (LRV peste 80%), eliminarea elementelor agresive de la ultimele niveluri (antene, casetări publicitare, elemente de suprastructură adăugate), și plantarea de arbori cu port înalt pe aliniamentele adiacente blocurilor, pentru estomparea impactului volumetric.

b) Este strict interzisă desființarea totală sau parțială, precum și realizarea oricăror intervenții care pot altera configurația estetică a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse pentru clasare și a monumentelor istorice în patrimoniul cultural (marcate în plan). Orice demers de reabilitare sau modernizare trebuie să prioritizeze conservarea și restaurarea integrală a elementelor morfologice și a detaliilor ornamentale existente, asigurând astfel prezervarea identității stilistice a edificiului. Eventualele extinderi volumetrice sunt permise exclusiv în măsura în care acestea adoptă o postură de subordonare ierarhică față de corpul principal, respectând cu strictețe regimul de înălțime prestabilit și limitând, pe cât posibil, impactul vizual din perspectiva spațiului public. În situațiile în care aceste adăugiri sunt perceptibile din exterior, ele trebuie să mențină o relație clară de inferioritate vizuală față de clădirea protejată, utilizând un limbaj arhitectural unitar — ce poate fi simplificat prin abstractizare — și integrând aceleași registre cromatice, materiale și proporții volumetrice pentru a asigura coerența ansamblului construit.

c) Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

d) Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2) ZCP5** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-A-17283 | Mitropolia Veche a Tarii Romanesti |

**ZCP5 nu** cuprinde propuneri de clasare

**(3)** ZCP5 este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 | Biserica Sf. Atanasie şi Chiril de la Târgovişte |
| 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | 589 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgovişte - Mitropolie |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |

**(5)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1)** Caracterul de spațiu public deschis: Parcul Mitropoliei nu trebuie fragmentat sau construit. Este un spațiu liber, cu valoare simbolică (agora spirituală a orașului).

**(2)** Vestigiile arheologice: Fundațiile vechii catedrale și ale clădirilor anexe se află sub pământ. Acestea sunt protejate ca sit arheologic. Marcajele existente la sol ale ruinelor trebuie păstrate și eventual îmbunătățite (poate cu un pavaj distinct sau iluminare). O eventuală reinterpretare ( e.volumetrie ușoară sugerată cu structură metalică pentru a reda înălțimea fostei catedrale) ar putea fi propusă, dar numai cu aviz de la specialiști și fără impact negativ

**(3)** Vizibilitatea catedralei: Catedrala nouă are o importanță urbanistică – axele vizuale principale ale parcului converg spre ea. Este esențial ca nici un obstacol vizual să nu apară. Clădirile din jur (de ex. blocurile de pe str. Justiției și Revoluției) deja există, dar nu se vor admite altele în interiorul zonei care să mascheze catedrala.

**(4)** Integrarea vegetației: Parcul are arbori (tei, castani) plantați simetric. Aceștia fac parte din compoziția peisagistică. Se vor îngriji, completându-se eventual cu alții dacă se pierd, menținându-se designul original. Spațiul verde relativ liber permite vizualizarea ruinelor și clădirilor – densitatea vegetației trebuie echilibrată (nici prea golaș, nici ascunzând ruinele).

**(5)** Tipuri de protecție: ZCP 5 este considerată de interes național, deoarece cuprinde elemente clasate ca monumente grupa valorică A. În LMI 2015, vechea catedrală e menționată ca ruină clasată? Posibil nu, fiind demolată, dar situl arheologic ar putea fi clasat (grupa A). Indiferent, protecția va fi la nivel înalt: integral arheologic pentru subsol, monument pentru catedrală (grupa B, presupunând că e clasată local) și monument memorial pentru ansamblul în sine (sunt și câteva sculpturi de for public etc.). Spațiul public e reglementat ca zonă verde protejată (nu o simplă grădină, ci parc istoric – deci serviciile de mediu urbane vor trebui să ceară aviz de la Cultură la modificări).

**(6)** Continuarea amenajării parcului ca parc istoric: se poate adăuga un mic centru de informare turistică discret la margine, prezentând istoria Mitropoliei.

**(7)** Punerea în valoare a istoriei Mitropoliei: poate un monument dedicat Mitropoliților Târgovișteni (plăcuțe informative), amplasate în parc.

**(8)** Legături pietonale: ar fi util de creat legături mai prietenoase între Parcul Mitropoliei și Curtea Domnească (care sunt aproape, dar separate de Bd. Libertății). Un traseu pietonal marcat, traversări la sol, ar integra mai bine această zonă în circuitul turistic central.

**(9)** Monitorizarea stării catedralei: fiind clădire masivă veche de peste 125 ani, necesită inspecții periodice (structura, acoperiș). Eventuale lucrări la ea (restaurare vitralii, reparații) vor fi făcute de specialiști, cu avize.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona ZCP5 cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP5, până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**(2)** Parcul Mitropoliei este spațiu public de interes istoric. Pentru creșterea atractivității, se pot introduce discret alei pietonale din dale de piatră și panouri informative. Intrările publice sunt păstrate și restaurate.

**(3)** Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.
Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

**(4)** Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.

**(5)** Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de shared space și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

**(6)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche” istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor

pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

### G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Mitropolia a fost amenajată ca parc de început de sec. XX. Spațiul verde (gazon, copaci rași) domină, favorizând vizibilitatea catedralei. În regulament se impune menținerea caracterului de parc arheologic: nu se aprobă nicio construcție în parc, iar ruinele vechii catedrale demolate rămân marcate la sol. perspectiva către Catedrală trebuie protejată.

**(2)** Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**(3)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

### H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** Continuarea amenajării parcului ca parc istoric: se poate adăuga un mic centru de informare turistică discret la margine, prezentând istoria Mitropoliei.

**(2)** Punerea în valoare a istoriei Mitropoliei: poate un monument dedicat Mitropoliților Târgovișteni (plăcuțe informative), amplasate în parc.

**(3)** Legături pietonale: ar fi util de creat legături mai prietenoase între Parcul Mitropoliei și Curtea Domnească (care sunt aproape, dar separate de Bd. Libertății). Un traseu pietonal marcat, traversări la sol, ar integra mai bine această zonă în circuitul turistic central.

**(4)** Monitorizarea stării catedralei: fiind clădire masivă veche de peste 125 ani, necesită inspecții periodice (structura, acoperiș). Eventuale lucrări la ea (restaurare vitralii, reparații) vor fi făcute de specialiști, cu avize.

**(5)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

a) Zona Mitropoliei cuprinde Situl Arheologic Mitropolitan şi Catedrala voievodală (ansamblu ecleziastic din 1520). Funcţiunile permise sunt exclusiv religioase (slujbe ortodoxe), culturale (vizitarea catedralei, muzeu religios) şi de agrement pasiv (parc).

b) Funcțiuni permise: cult, muzeu, activități culturale, agrement pasiv, centru de interpretare.

c) Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință*

*din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C și T1

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise: orice construcție nouă, comerț, funcțiuni incompatibile cu caracterul memorial. Nu se acceptă locuințe sau comerţ în incintă, cu excepția unor puncte informative pentru vizitatori. Se protejează statutul de spațiu sacru: orice activitate care ar transforma caracterul solemn este interzisă.

# SECȚIUNEA II
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZCP cu studii de fundamentare.

**(2)** Zona este practic o singură proprietate (curtea mitropoliei). Nu se efectuează divizări – nu există parcele noi de adăugat. Parcela istorică rămâne cu suprafața de parcul sistematizat (Parcul Mitropoliei).

**(3)** Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va respecta modul de amplasare conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat.

**(2)** Până la avizare PUZCP, se vor respecta următoarele:

Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Catedrala este amplasată istoric în centru. Nu se ridică niciun volum nou în incintă care să schimbe acest raport. Sunt interzise construcțiile noi adiționale (corpuri de clădire, anexe, turnuri false). Eventualele amenajări necesare (e.g. căsuță de bilete, WC public) se realizează la periferie, discret, fără să blocheze perspectivele sau intrarea principală.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

**(3)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**(4)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

**(5)** Piațeta din fața catedralei rămâne deschisă circulației pietonale și limitată a celei auto (parcări discrete la margine). Nu se realizează drumuri noi prin parc. Orice amenajare (căi pietonale prin parc, poteci) se proiectează minimal, cu pavele naturale.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP5.

**(4)** Gestionarea parcărilor: Se interzice amenajarea de noi parcări la sol în interiorul ZCP 6 care ar presupune desființarea de spații verzi, trotuare sau elemente de cadru urban. Parcările existente care ocupă trotuare sau spații publice pietonale vor fi reorganizate prioritar, cu eliberarea acestor spații în favoarea pietonilor și a vegetației.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, înălțimimile admise: 5 m pentru orice construcție nouă de tip anexă (doar construcții accesorii — mic chioșc de informații, grup sanitar, puncte de observație). RH max = P

**(2)** Singura clădire înălțată este catedrala în stil neoromânesc. Se păstrează acest profil și nu se propune nicio construcţie nouă. Indicii POT/CUT actuali nu se schimbă: zona rămâne parc arheologic.

**(3)** Orice modificare a înălțimii clădirilor în ZCP5 va trebui justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate și vor fi aprobate prin PUZ.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată

**(2)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(3)** Până la avizare PUZ , se vor respecta următoarele:

a) Catedrala (reconstruită 1889) își păstrează intactă forma neoromânească. Se interzic orice modificări la fațade, finisaje moderne vizibile sau extinderi moderne. Orice element nou (de ex. o statuie comemorativă) se dimensionează pentru a nu concura cu volumul catedralei.

b) Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.

c) Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.
d) Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

**Fațade**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

e) Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape”, cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.
f) Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape”.

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cuții speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale imprejmuirilor.

**(5)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**(6)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(3)** Până la aprobarea PUZCP se va respecta:

a) Împrejmuire: Pentru proprietățile private, gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice. Se interzic gardurile opace înalte.

b) Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobare PUZCP , se menține POT existent * (conform studiu istoric) pentru fiecare parcelă

### Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP , se menține CUT existent .

# ZCP6 – Centrul Civic

**Grad de protecție:** interes local (cu zone protecție mon. A).
**Suprafață protejată:** 18.9 ha

### A. Descriere

**(1) Întindere, poziționare**:

**a)** Limite: Zona include Piața Tricolorului (fostă Piața Revoluției), cu clădirile monumentale din jur: Prefectura/Consiliul Județean (clădire masivă de beton, 1980), Casa de Cultură a Sindicatelor (1977), Hotelul-Magazin “Muntenia” (complex comercial și de cazare, 1985), blocurile de locuințe de pe laturile pieței (P+8). De asemenea, în interiorul perimetrului se află insulele cu Biserica Stelea și curtea sa (sec. XVII, monument A) – deși înconjurată de construcții noi, biserica se păstrează. Orientativ, granițele ZCP 6 sunt: la nord frontul sudic al Str. Calea Domnească (capătul sudic al acesteia, lângă Mitropolie), la est Str. Mihai Bravu, la sud Bulevardul Libertății, la vest aproximativ Str. Revoluției. Practic e un poligon neregulat ce coincide cu arealul sistematizat în anii ’80.

**b)** Limite: Nord- Strada Libertății; Sud- Frontul sudic al străzii Revoluției; Est- frontul Căii Domnești; Vest- frontul vestic al Străzii Poet Grigore Alexandrescu

**(2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:**

a) Funcțiuni: Zona joacă un rol administrativ (Prefectura, Consiliul Județean – fostul Comitet Județean de Partid), cultural (Casa Sindicatelor ține loc de sală de spectacole multifuncțională), comercial (magazinul universal la parterul complexului Muntenia) și rezidențial (blocuri turn). De asemenea, spațiul pieței e folosit pentru ceremonii publice, târguri, manifestații.

**(3) Morfologie și parcelar:**

**a)** Morfologie: Este un urbanism tipic anilor '70: clădiri izolate de mari dimensiuni, retrase față de stradă, dispuse în jurul unei vaste esplanade (Piața Tricolorului). Nu mai există trama stradală tradițională – în locul ei, spații largi, carosabile ample (Bd. Libertății și Bd. I.C. Brătianu tăiate atunci), parcări întinse. Practic, spațiul pare supradimensionat față de scara pietonală umană. Clădirile: Prefectura (10 etaje), Casa Sindicatelor (săli mari), Hotel Muntenia (cu centru comercial la parter, 8 etaje). Între acestea, totul este pavat sau carosabil.

**b)** Fostul parcelar istoric a fost distrus, iar terenurile mai mari au fost consolidate. Nu se efectuează noi delimitări de loturi.

**c)** Contrastul este izbitor: blocuri masive, regulate, cu acoperișuri plate, înconjurate de spații deschise (parcări, piața). Biserica Stelea se distinge ca element mic, izolat, între volume incomparabil mai mari.

**(4) Fond construit:**

a) Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor clădiri cu valoare istorică și arhitecturală deosebită recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.

Cele 63 clădiri care creează disonanțe de scară (40.4% din fond) fac obiectul unui program de reabilitare coordonată la prima ocazie de intervenție.

b) Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

c) Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** ZCP6 cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17309 | Muzeul de Arheologie |

ZCP6 cuprinde următoarele propuneri de clasare :

| Categoria | Denumire |
|---|---|
| B | Casa Sindicatelor |
| B | Cladirea Arsenal (Raiffeisen Bank), B-dul Mircea cel Batran, nr. 8 |

**(4)** ZCP6 este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.99 | - | - | Cuptoarele medievale de la Târgovişte-Magazinul Muntenia. intersecţia B-dului Mircea cel Bătrân cu B-dul Independenţei |
| 65351.27 | DB-II-m-A-17311 | 630 | Ansamblul Bisericii Sf. Nicolae-Geartoglu de la Târgovişte |
| 65351.28 | DB-II-a-A-17310 | 622 | Manastirea Stelea |
| 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 | Biserica Sf. Atanasie şi Chiril de la Târgovişte |
| 65351.52 | DB-II-m-A-17294 | 605 | Biserica Târgului de la Târgovişte. |
| 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | 589 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgovişte - Mitropolie |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.51 | DB-II-m-A-17308 | 620 | Situl arheologic de la Târgovişte-Primăria municipiului Târgovişte. |
| 65351.55 | DB-II-a-A-20220 | 580 | Ansamblul bisericii Sf. Gheorghe de la Târgovişte- Stelea Veche. Parcul Stelea |

**(5)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1)** În ZCP 6 nu protejăm clădirile anilor '80 ca atare (ele nu au neapărat valoare arhitecturală excepțională, deși unele sunt exemple reprezentative de arhitectură socialistă), ci protejăm fragmentele istorice rămase și asigurăm un control de integrare a noilor intervenții, pentru a nu accentua și mai mult disonanța.

**(2)** Clădirile comuniste: nu sunt protejate ca monumente, dar se află într-o zonă protejată pentru coerența urbană. Asta înseamnă că eventuale intervenții majore asupra lor (reamenajări de fațade, extinderi) necesită totuși aviz de la Cultură, pentru a se asigura că nu degradează și mai mult ambianța. În special, nu se vor admite supraetajări suplimentare sau placări nepotrivite care ar amplifica stridența. Reabilitările vor folosi culori neutre, menite să integreze cât mai bine clădirea în ansamblu (tonuri mai deschise), nu culori stridente. În ipoteza demolării clădirilor din perioada comunistă, orice nouă construcție pe acel amplasament va trebui să respecte mai strict contextul istoric. Poate ar fi chiar o oportunitate de reconstrucție parțială a țesutului vechi.

**(3)** Spațiu liber: Piața Tricolorului în sine, ca mare spațiu deschis, rămâne astfel – orice plan de reconfigurare (ex. introducere spațiu verde sau pietonalizarea completă) va fi analizat sub aspectul integrării cu siturile istorice și cu circulațiile. Ar fi de dorit îmbunătățirea spațiului – poate crearea unui parc urban, pentru a reface legătura cu Biserica Stelea. Nu se vor adăuga volumetrii noi.

**(4)** O intervenție urgent necesară este reabilitarea fațadelor blocurilor din piață. La momentul actual, acestea au suferit modificări (termopane neunitare, culori disparate). O acțiune coordonată de primărie ar putea impune un design unitar , pentru a se obține un fundal mai puțin agresiv pentru biserică.

**(5)** Pavajul pieței – ar putea fi ameliorat: integrând eventual motive tradiționale (ex. un pavaj diferențial decorativ care să amintească conturul unei străzi vechi).

**(6)** În sinteză, ZCP 6 este o zonă de compromis, care recunoaște existența unei intervenții urbanistice intruzive, dar încearcă să o țină sub control. Regulile pentru ZCP 6 vor asigura că nu vor mai exista derapaje (clădiri și mai înalte, străpungeri noi) și că eventual se va putea recupera parțial ambianța (prin peisagistică, punerea în valoare a elementelor valoroase-Casa Sindicatelor). Procedurile de avizare includ și aici necesitatea acordului Comisiei de monumente pentru intervenții la structurile post-1950 dacă afectează aspectul exterior, conform recomandărilor specifice.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona ZCP6 cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| C | Zona centrală |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |
| RM2 | Parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP6, până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**(2)** Principala zonă publică este Piața Tricolorului – spațiu civic de reprezentare. Acesta se protejează ca esplanadă publică: nu se construiește nimic pe suprafața pietruită. Piața permite spațiu liberal și vizibilitate către ansamblul administrativ. Pentru mobilier urban, se recomandă aplicarea unor corpuri simple de iluminat public, discrete.

(3) Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc,

cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de *shared space* și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

(4) Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche" istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

(5) Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.

(6) Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

(7) Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.

(8) Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de shared space și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

(9) Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche" istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1)** Reglementarea împrejmuirilor astfel încât să se obțină o imagine unitară în acord cu caracterul zonei protejate

**(2)** Spațiile deschise (esplanade verzi, aliniamentul copacilor tineri în parc) se mențin libere. Se pot adăuga plantări de arbori în interiorul pieței, pentru a oferi mici umbre, dar fără a diminua expunerea clădirilor.

**(3)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**(4)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** Este puțin probabil să se demoleze clădirile comuniste recente (unele sunt utilizate intens). În ipoteza demolării lor, orice nouă construcție pe acel amplasament va trebui să respecte mai strict contextul istoric. Poate ar fi chiar o oportunitate de reconstrucție parțială a țesutului vechi.

**(2)** O intervenție urgent necesară este reabilitarea fațadelor blocurilor din piață. La momentul actual, acestea au suferit modificări (termopane neunitare, culori disparate). O acțiune coordonată de primărie ar putea impune un design unitar, pentru a se obține un fundal mai puțin agresiv pentru biserică.

**(3)** Pavajul pieței – ar putea fi ameliorat: integrând eventual motive tradiționale (ex. un pavaj diferențial decorativ care să amintească conturul unei străzi vechi).

**(4)** În sinteză, ZCP 6 este o zonă de compromis, care recunoaște existența unei intervenții urbanistice intruzive, dar încearcă să o țină sub control. Regulile pentru ZCP 6 vor asigura că nu vor mai exista derapaje (clădiri și mai înalte, străpungeri noi) și că eventual se va putea recupera parțial ambianța (prin peisagistică, punerea în valoare a elementelor valoroase).

**(5)** Având în vedere că fondul construit existent este compus aproape exclusiv din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4 – P+8 și câteva monumente istorice, regimul de înălțime al blocurilor existente se menține la valorile actuale. Se admit lucrări de modernizare, reabilitare termică și consolidare structurală, însă nu se admit supraetajări sau extinderi pe orizontală ale volumetriei existente. Deși placarea cu polistiren expandat este o soluție frecventă pentru termoizolație, aceasta nu este recomandată în perimetrul zonei protejate, întrucât alterează și mai mult caracterul fațadelor; pot exista însă alte soluții de finisaj sau lucrări de consolidare care necesită un gabarit suplimentar la sol, admisibile cu condiția avizării. Nu se recomandă apariția unor clădiri noi în perimetrul zonei, aceasta fiind deja compromisă din punct de vedere al coerenței urbane. Eventualele construcții temporare sau de infrastructură (maxim P+1) sunt singurele admisibile. Orice reconfigurare majoră a zonei se va realiza exclusiv prin elaborarea unui PUZ ZCP 6.

**(6)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**(7)** Cele 63 disonanțe de scară (40.4% din fond) necesită un plan de acțiune: la prima ocazie de intervenție, se va impune reducerea vizuală a înălțimii prin retragere, cromatică neutră și recesivă, eliminarea reclamelor de mari dimensiuni.

**(8)** Caracterul zonei este determinat de coexistența dintre ansamblul civic și rezidențial de factură socialistă și edificiile religioase istorice care au supraviețuit sistematizărilor. Această stratificare constituie un reper de armonizare, nu un model de imitare. Se recomanda un limbaj arhitectural contemporan simplificat sau o reinterpretare contemporana a vocabularului tradițional. Se admit si materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**(9)** Culorile fațadelor: se prefera nuanțele cat mai deschise si cat mai desaturate (preferabil alb, crem foarte deschis, gri foarte deschis), cu LRV peste 80%. Elementele de decor (cornișe, ancadramente, brâuri) pot fi tratate in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări:

**a)** Această zonă a fost restructurată radical în perioada comunistă (anii ’70-’80). Funcţiunile actuale sunt în principal administrative (Prefectură, CJ, Primărie) și culturale (Casa de Cultură), precum și comerciale la scară mică (Magazin Muntenia). Se mențin aceste funcţiuni: clădirile guvernamentale existente sunt parte din identitatea locului. Zona rămasă între corpuri (esplanade, parcuri) se păstrează ca spațiu public. În plus, se pot promova funcțiuni culturale suplimentare (de ex. muzeu etnografic în Casa de Cultură) sau spații de eveniment în Piața Tricolorului.

**b)** Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: C, T1 și RM2

### Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise: nu se admit noi blocuri de locuințe colective sau super-hypermarketuri, nici activități industriale sau logistică, din cauză că ar altera caracterul dominant administrativ şi monumental.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) În zona civică, fostul parcelar istoric a fost distrus, iar terenurile mai mari au fost consolidate. Nu se efectuează noi delimitări de loturi: parcurile urbane și esplanadele sunt spații comune.

În regulament se poate specifica că parcelizarea ulterioară a spațiilor verzi nu este permisă, iar parcelarea blocurilor va rămâne aceeași (corpurile de bloc și Palatul Administrativ, etc.).

(2) Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.

(3) Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va respecta modul de amplasare existent sau conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat.

**(2)** Se mențin clădirile existente. Organizarea actuală este axată pe piață: clădirile mari stau izolate, separate de spații libere. Această dispunere nu se schimbă.

**(3)** Pentru situațiile în care se admite construirea pe baza unui PUD aprobat, modul de amplasare se va stabili pe baza unui Studiu studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului pentru inserție în sit, care va evidenția modul de amplasare în teren.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

**(3)** Structura urbană actuală – bulevarde largi și piața centrală vastă (Piața Tricolorului) – se menține. Străzile și trotuarele existente rămân, fără extinderi de suprafață. În plus, spațiile pietonale existente (esplanade între clădiri) sunt păstrate și eventual îmbunătățite. Pentru planșe, se poate ilustra secțiunea longitudinală a Pieței Tricolorului: un spațiu liber masiv, cu trotuare de dimensiuni mari și straturi verzi la margine, deschidere maximală în fața clădirilor de referință.

**(4)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**(5)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP6.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată:
   a) Regim maxim admis: se menține regimul existent al blocurilor (max P+3+M), cu H max = 12m
   b) Blocurile administrativ-culturale de nivel înalt rămân la scara lor (nu se modifică regimul de înălțime al clădrilor exostente). Nu se permite ridicarea altor clădiri în centrul civic care să intensifice densitatea.

**(2)** Orice modificare a înălțimii clădirilor în ZCP6 va trebui justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate și vor fi aprobate prin PUZ.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Arhitectura edificiilor comuniste (ex Casa Sindicatelor) este considerată parte din istoria recentă. Se conservă fațadele lor ca atare (volumetrie masivă, fațade cu beton aparent/lemn) și se interzic modificări de stil radicale (ex. nu se adaugă placări moderne la Casa Sindicatelor). În permisiuni de reparații, se utilizează materiale neutre și culori discrete (ex. gri beton) pentru a nu sublinia contrastul.

**(3)** Se interzic materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tamplarie PVC cu rame voluminoase. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**(4)** Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white"), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**(5)** Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

### Fațade

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**(6)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape", cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**(7)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape".

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cuții speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**(5)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.
**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.
**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*
**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.
**(3)** Până la aprobarea PUZCP :

a) Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice. Se interzic gardurile opace înalte.

b) Se recomandă evitarea, respectiv eliminarea împrejmuirilor dintre două proprietăți publice adiacente, precum relația trotuar–parc*, trotuar- spațiu verde, trotuar- spațiu de tip piață urbană* sau trotuar–instituții publice, în vederea asigurării continuității spațiale, a permeabilității vizuale și funcționale, precum și a unei relații mai coerente între domeniul public construit și spațiile publice aferente. Fac excepție împrejmuirile care constituie parte integrantă a unui ansamblu monumental sau a unei parcele cu valoare patrimonială, în situațiile în care acestea dețin, ele însele, valoare arhitecturală, artistică sau memorială și contribuie la semnificația istorică a imobilului, caz în care se vor conserva și nu vor putea fi desființate.

# SECȚIUNEA III
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.
**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.
**(3)** Se evita orice creștere a POT care ar sufoca spațiile largi existente; POT-ul este 0% pe piață și esplanade, iar parcurile rămân 100% spațiu liber.
**(4)** Se menține POT existent * (conform studiu istoric) pentru fiecare parcelă

## Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP , se menține CUT existent

# ZCP7 – Bulevardul Constantin Brâncoveanu

**Grad de protecție**: interes local (grad redus).
**Suprafață protejată:** 9.4 ha

### A. Descriere

**(1) Întindere, poziționare**:

a) ZCP 7 cuprinde fronturile și trama imediat adiacentă Bulevardului Constantin Brâncoveanu, într-o zonă aflată în contact funcțional și morfologic cu nucleul central, dar care a fost restructurată major în a doua jumătate a secolului XX. În configurația actuală, zona este caracterizată în proporție covârșitoare de locuire colectivă (fronturi continue de blocuri), cu intervenții de sistematizare și înlocuire a fondului construit anterior.

b) Delimitarea urmărește bulevardul și legăturile sale imediate, în special în zona de tranziție dintre centrul istoric și țesuturile rezidențiale moderne, fără a presupune existența unui ansamblu istoric coerent pe întreaga lungime.

c) Fronturile Străzii Constantin Brâncoveanu, de la intersecția frontului vestic al Străzii maior Brezișteanu Eugen până la iuntersecția cu Strada Valul Cetății

**(2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:**

**a)** Caracter actual: Caracterul dominant este cel al unui bulevard cu profil de locuire colectivă, cu spații intermediare verzi sau mineralizate (în diverse stări de amenajare), parcaje la sol și dotări punctuale.

**b)** Doar în sectorul vestic, în proximitatea centrului vechi, se mai păstrează un număr redus de case; acestea însă apar, în ansamblu, într-un țesut eterogen și modificat, fără o coerență arhitecturală sau parcelară care să susțină un regim de protecție ridicat. În acest sens, valoarea zonei este preponderent funcțională și de tranziție, nu una patrimonială de fond.

**(3) Morfologie și parcelar:**

**a)** Deși în logica evoluției urbane târzii se poate discuta despre parcelări și trasări moderne (sf. sec. XIX–început sec. XX) în proximitatea vechilor limite ale orașului, morfologia istorică a acestui sector este astăzi slab lizibilă, întrucât structura urbană a fost recalibrată prin intervenții specifice perioadei socialiste: aliniamente refăcute, fronturi de locuințe colective, reorganizarea acceselor și a spațiilor dintre clădiri.

**b)** Prin urmare, ZCP 7 nu se justifică prin conservarea unei țesături istorice continue, ci mai ales ca zonă de control urbanistic și de compatibilizare în vecinătatea centrului istoric și a altor zone cu densitate mare de valori patrimoniale.

**c)** Profil de bulevard cu locuire colectivă, spații intermediare verzi sau mineralizate, parcaje la sol. Parcelarul istoric a fost recalibrat prin intervenții socialiste.

**d)** Dominat de rânduri regulate de blocuri de locuințe, cu spații verzi intermediare. Nicio urmă de țesut istoric. Caracterul de „zonă tampon" se confirmă vizual.

**(4) Fond construit:**

- Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.
- Cele 26 clădiri care creează disonanțe de scară (17.8% din fond) fac obiectul unui program de reabilitare coordonată la prima ocazie de intervenție.

- Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.
- Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servitutile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

**(2)** ZCP7 cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI:

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste (dipărut) |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste (dipărut) |

ZCP7 NU cuprinde următoarele propuneri de clasare :

**(2)** ZCP7 este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.86 | - | - | Apeductul medieval de la Târgovişte- Liceul Constantin Carabella |
| 65351.83 (identic cu 65351.67) | - | - | Aşezarea din epoca bronzului de la Târgovişte- Micro IV. între Str. Constantin Brâncoveanu, str. Radu Popescu şi str. Radu cel Mare |
| 65351.78 | - | - | Apeductul medieval de la Târgovişte- Micro III. Şcoala Generală nr. 3 |
| 65351.31 | DB-II-m-A-17192 | 487 | Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena de la Târgovişte -Biserica Sf. Împăraţi |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.63 | DB-I-m-A-16953.04 | 12 | Bastionul de la Târgovişte- Micro IV. intersecţia str. Ctin. Brâncoveanu cu şanţul şi valul cetăţii |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |

**(3)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(4)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1)** Regim de protecție și justificarea includerii în ZCP: În condițiile în care sectorul este inclus în aria de referință a sitului urban și se află în contact direct cu zone istorice, includerea în ZCP se poate fundamenta ca măsură de reglementare diferențiată, cu grad redus de protecție, având rolul de: a preveni intervențiile care ar produce rupturi de scară sau incompatibilități față de zonele istorice învecinate; a controla calitatea intervențiilor asupra fronturilor și spațiilor publice, inclusiv prin reguli de materialitate și de imagine urbană; a permite intervenții de reabilitare/modernizare în

logica țesutului existent, fără a induce densificări speculative prin comasări și supradimensionări punctuale.

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona ZCP6 cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| IS5 | Subzona construcțiilor de cult |
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| M2 | Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii situate pe principalele artere de circulație |
| M4 | Subzonă mixtă servicii/comerț/agrement în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște |
| M5 | Subzona mixtă zone verzi cu rol ecologic, ambiental și de agrement/ parcări publice/circulații în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște |
| L2 | Subzona cu ansambluri de locuințe colective |
| A3 | Zonă destinată activităților economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici. |
| T1 | Subzona circulație ritieră și amenajări aferente |
| V1 | Subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat. |
| V7 | Subzona de recreere și agrement în zona sitului arheologic *Fortificația Medievală* a orașului Târgoviște |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP7, până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de

proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**(2)** Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.

**(3)** Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

**(4)** Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.

**(5)** Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.

**(6)** Amenajarea spațiilor pietonale din zonele de interes istoric se va realiza prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, evitându-se prefabricatele din beton, asfaltul și soluțiile cu expresie tehnică agresivă.

**(7)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv, cu design discret și neutru; se vor evita atât replicile istorice simplificatoare, cât și obiectele cu expresie ostentativ contemporană care concurează vizual fondul construit protejat.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**(2)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** Având în vedere caracterul preponderent modern și absența unui patrimoniu construit major, reglementările urmăresc în principal compatibilizarea și controlul calității:

- Funcțiuni: se mențin funcțiunile rezidențiale colective și serviciile compatibile; se descurajează funcțiunile cu impact major asupra traficului și spațiului public (depozitare, logistică, producție, activități generatoare de zgomot).
- Regim de înălțime și densificare: nu se urmărește „întărirea" densității prin inserții supradimensionate; intervențiile noi trebuie să fie compatibile cu scara fronturilor existente și să evite accentuări volumetrice izolate.
- Intervenții asupra fondului existent: se prioritizează reabilitarea coerentă (fațade, balcoane, tâmplării, termoizolații) prin reguli unitare de materialitate și cromatică; se evită „colajul" de soluții individuale care degradează imaginea bulevardului.

**(2)** Cele 26 disonanțe de scară (17.8% din fond) necesită un plan de acțiune: la prima ocazie de intervenție, se va impune reducerea vizuală a înălțimii prin retragere, cromatică neutră și recesivă, eliminarea reclamelor de mari dimensiuni.

**(3)** ZCP 7 a fost inclusă în sistemul zonelor protejate nu pe baza unui fond construit valoros propriu (care nu există), ci ca urmare a definirii extensive a sitului urban „Calea Domnească –

centru istoric" (cod LMI DB-II-a-A-17262) în Lista Monumentelor Istorice, al cărui perimetru se suprapune parțial peste această zonă. Rolul ZCP 7 este exclusiv de zonă tampon și de control urbanistic.

**(4)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

## SECȚIUNEA I
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art. 1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări: locuire, servicii, comerț de proximitate, dotări publice.

**(2)** Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: IS5, M1, M2, M4, M5, L2, A3, T1, V1 și V7

### Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise: densificări speculative, supraetajări, funcțiuni poluante.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.

**(2)** Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat sau Conform zonelor funcționale corespunzătoare fiecărei zone.

## Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

**(3)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**(4)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

## Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP7.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată, înălțimile existente în parcursul stradal, la cornișe și coame, se conserva.

**(2)** Orice modificare a înălțimii clădirilor în ZCP7 va trebui justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate și vor fi aprobate prin PUZ.

**(3)** Regim maxim admis: 10 m la cornișă, **RH maxim = P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, D+P, S+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1). Inserțiile recente supradimensionate (P+4–P+10) rămân excepții care nu constituie reper pentru construcțiile noi.

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată

**(2)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(3)** Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale.

**(4)** Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white”), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente.

**(5)** Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

**Fațade**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**(6)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape”, cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**(7)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape”.

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cuții speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**(5)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(3)** Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice. Se interzic gardurile opace înalte.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobare PUZCP, POT se va stabili în funcție de zonele funcționale propuse prin PUG.

### Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP, CUT se va stabili în funcție de zonele funcționale propuse prin PUG.

# ZCP8 – Zonă de tranziție sud (str.Liniștii și str.Cetății)

**Grad de protecție:** interes local (grad redus).
**Suprafață protejată:** 4.8 ha

### A. Descriere

**(1) Întindere, poziționare**:

**a)** ZCP 8 acoperă partea sudică a fostei zone non-aedificandi, anume zona din interiorul traseului valului cetății, în lungul străzilor Liniștii și Cetății. Aceste două străzi urmăresc practic traseul fostului val (Str. Liniștii chiar se numește sugestiv astfel, iar Str. Cetății indică apropierea de val). Zona protejată se extinde și pe străzile perpendiculare scurte ce leagă Liniștii de centrul vechi.

**b)** Limite: Nord- Frontul nordic al Străzii Cetății, de la intersecția cu Strada Valul Cetății până la intersecția cu Strada Linișei, strada Cetății ; Sud- intersecția străzilor Liniștei cu Strada Colonel Dumitru Băltărețu; Est- Frontul vestic al Străzii Liniștei, Intersecția Străzii Valul Cetății cu strada Cetății; Vest- Strada Colonel Dumitru Băltărețu

**(2) Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante:**

**a)** Cartier rezidențial liniștit de case mici, cu caracter rural-urban. Toponimia (Str. Liniștii, Str. Cetății) păstrează memoria fortificațiilor.

**(3) Morfologie și parcelar:**

**a)** Este o bandă de teren lungă și relativ îngustă, care marchează inserția locuirii în spațiul fortificat dezafectat.

**b)** Parcelarul actual (destul de regulat, parcele alungite) rămâne neschimbat.

**c)** Bandă îngustă de case mici cu acoperișuri roșii, pe loturi alungite. Se distinge traseul linear al străzii Cetății, care urmărește creasta fostului val.

**(4) Fond construit:**

**a)** Este strict interzisă desființarea totală sau parțială a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută sau a obiectivelor propuse spre clasare.

**b)** Pentru clădirile construite după 1950 aflate în perimetrul protejat, avizarea de specialitate va viza în mod prioritar intervențiile care afectează volumetria, fațadele, învelitoarea și raportul cu spațiul public, astfel încât imaginea zonei să nu fie degradată prin transformări discordante.

**c)** Se vor conserva și restaura elementele autentice păstrate — ancadramente, cornișe, stucaturi, tâmplării valoroase, pivnițe, porți, ziduri, pavaje și alte componente istorice — evitându-se înlocuirile integrale atunci când soluțiile de reparare și punere în siguranță sunt fezabile.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

**(2)** ZCP8 NU cuprinde monumente înscrise în LMI:

ZCP8 cuprinde următoarele propuneri de clasare :

| Categoria | Denumire |
|---|---|
| B | Casa, Str. Baltaretu Dumitru colonel, nr. 26 |

**(5)** ZCP8 este situată în zona sitului arheologic :

| Cod RAN | Cod LMI | Poziție LMI | Denumire |
|---|---|---|---|
| 65351.18 | DB-II-m-A-17213 | 506 | Biserica Sf. Atanasie şi Chiril de la Târgovişte |
| 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | 15 | Vatra orasului Targoviste |
| 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | 8 | Fortificatiile medievale ale orasului Targoviste |

**(6)** Intervențiile la nivelul solului se vor face pe baza de studii arheologice preventive și descracare arheologica după caz.

**(7)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Elemente protejate

**(1)** Chiar dacă nu conține monumente individuale, zona are valoare prin ceea ce reprezintă: este locul pe unde trecea valul cetății lui Matei Basarab. Orice săpătură poate încă să mai descopere fragmente ale acestuia (deși probabil a fost nivelat în anii 1900 când s-au amenajat străzile). Astfel, se va acorda atenție arheologică la lucrări în sol. De asemenea, se protejează traseul fostului val: Str. Cetății coincide practic cu creasta valului; chiar dacă astăzi e stradă, se poate marca (prin alt tip de pavaj sau indicatori) unde erau bastioanele, de exemplu, eventual în colaborare cu specialiștii (un bastion se găsea aproximativ la capătul Str. Cetății).

**(2)** În plan arhitectural, se protejează caracterul vernacular al construcțiilor. Adică nu se va permite apariția bruscă a unei clădiri de mare anvergură care să distrugă țesutul. Se menține regimul de înălțime P+1 ca maxim. Parcelarul actual (destul de regulat, parcele alungite) rămâne neschimbat. Deși multe case originale au fost renovate banal (termopane, faianță pe

fațade), se vor încuraja reparații care recuperează aspectul tradițional (din punct de vedere arhitectură, materiale, cromatică).

**(3)** În plan arhitectural, se protejează caracterul vernacular al construcțiilor. Adică nu se va permite apariția bruscă a unei clădiri de mare anvergură care să distrugă țesutul. Se menține regimul de înălțime P+1 ca maxim.

**(4)** Rol urbanistic: ZCP 8 are un rol de zonă tampon între centrul istoric dens și suburbia de dincolo de fostul șanț. Este practic o "zonă de contact" care ar trebui tratată sensibil. Având statut ZCP, orice intervenție aici va trebui să țină cont și de zonele învecinate (spre exemplu, dacă se noile intervenții, să nu obtureze perspectivele spre zona veche sau Mitropolie care sunt relativ aproape vizual).

## D. Subzone funcționale reglementate

**(1)** Subzona ZCP6 cuprinde următoarele zone funcționale:

| | |
|---|---|
| M1 | Subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea |
| L1 | Subzonă pentru locuințe unifamiliale sau colective mici |
| T1 | Subzona circulație rutieră și amenajări aferente |
| V7 | Subzona de recreere și agrement în zona sitului arheologic Fortificația medievală a orașului Târgoviște |

## E. Condiționări primare

**(1)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit. Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(2)** Reglementările specifice se vor stabili prin PUZ pentru Zone Construite Protejate aprobat. Până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor aplica reglementările prezentului RLU.

**(3)** Autorizarea lucrărilor de construire, desființare sau a altor tipuri de intervenții în zona ZCP1, până la aprobarea PUZ pentru Zone Construite Protejate, se vor face obligatoriu pe baza de studii istorice întocmite de specialiști atestați MC și cu avizul Ministerului Culturii.

**(4)** Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu legislația în vigoare.

**(5)** Reglementările pentru Zona Constrută Protejată se vor corela cu reglementările specifice zonelor funcționale din ***Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.***

**(6)** Este obligatorie înlăturarea tuturor construcțiilor destinate utilizărilor funcționale incompatibile cu statutul zonei construite protejate (construcții parazitare, spălătorii auto, spații de depozitare, anexe provizorii etc.)

## F. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane. Acestea vor fi avizate de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

**(2)** Pavaje: piatră naturală sau, unde bugetul nu permite, pavele prefabricate de beton de calitate superioară, cu finisaj mat si culori neutre. Se interzic prefabricatele de beton doar pentru pavajul la sol, nu și pentru mobilierul urban sau jardiniere.

**(3)** Mobilier urban: fontă, oțel tratat mat, piatră naturală, lemn masiv, cu design discret si neutru.

**(4)** Elementele de rețele tehnice vizibile din spațiul public (cutii de branșament, cămine, dulapuri de contorizare, stâlpi de telecomunicații) vor fi integrate prin soluții care să nu afecteze negativ spațiul public: încastrare, îngropare, disimulare prin integrare in mobilierul urban sau in elementele de construcție ale împrejmuirilor.

**(5)** Piațetele urbane existente sau potențiale (generate de lărgiri ale traseului, de intersecții istorice tip pâlnie sau de retrageri ale aliniamentului) necesita o tratare atentă, ca spații publice reprezentative. Se vor amenaja cu pavaj diferențiat, mobilier urban adecvat, iluminat pietonal cald.

**(6)** Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de shared space și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

**(7)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche” istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

## G. Măsuri destinate conservării/ reabilitării peisajului:

**(1)** Reglementarea împrejmuirilor astfel încât să se obțină o imagine unitară în acord cu caracterul zonei protejate

**(2)** Se conservă vegetația matură, arborii seculari, grădinile. Lucrări la rețele subterane cu protecția rădăcinilor.

**(3)** Spațiile verzi existente, aliniamentele de arbori, grădinile de fațadă și vegetația matură vor fi tratate ca parte integrantă a valorii ambientale a zonei. Intervențiile la rețele sau la profilul stradal se vor proiecta astfel încât să nu afecteze rădăcinile, stratul vegetal și percepția peisageră a ansamblului.

## H. Măsuri destinate dezvoltării viitoare:

**(1)** Nu se preconizează evoluții dramatice; cartierul va rămâne de case.

**(2)** Din punct de vedere administrativ, proprietarii aici vor fi atenționați că sunt într-o zonă protejată (chiar dacă poate nu percep asta, neavând "monumente" la ei pe stradă). Implicațiile sunt minime pentru ei (doar respectarea unor reglementări de înălțime și aspect).

**(3)** ZCP 8, împreună cu ZCP 7, creează un brâu protejat intern, menținând la scară mică toată zona veche intramuros. Fără protecția lor, tranzițiile ar fi bruște (ex. blocuri lângă ruine), ceea ce s-a evitat prin această includere.

**(4)** Se recomandă realizarea unui studiu arheologic non-invaziv (georadar) pe traseul străzilor Liniștii și Cetății, pentru a identifica eventualele vestigii ale valului și bastioanelor încă prezente în subsol. Rezultatele ar putea fundamenta un proiect de amenajare peisagistică de tip „Promenada Cetății" – un traseu pietonal/ciclabil care să urmărească conturul fostei fortificații, marcat prin schimbări de pavaj, panouri de interpretare și puncte de belvedere acolo unde topografia o permite. Un astfel de proiect ar transforma o zonă lipsită de repere vizibile într-un instrument de educație patrimonială și de identitate urbană, reconectând locuitorii cu istoria defensivă a orașului lor. Modelele europene de punere în valoare a unor trasee similare (ex. fostul zid al Vienei transformat în Ring, sau traseele de fortificație din Lucca, Italia) pot fi adaptate la scara și resursele Târgoviștei.

**(5)** Se recomandă marcarea discretă în pavaj a traseului fostului val de pământ și a bastioanelor – „Promenada Cetății". Orice demolare va fi însoțită de investigații arheologice. Dacă se reconstruiește, se respectă caracterul original (cărămidă similară, tencuială de var). Regim maxim: P+1, acoperiș în 2 ape, țiglă ceramică.

**(6)** Regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 8 m la cornișă, calculat pe baza cornișei predominante a clădirilor valoroase din zonă (7.0 m) cu o toleranță de 1 m (a se vedea nota tehnică de la începutul anexei).

**(7)** Excepție: pentru clădirile amplasate pe parcele de colț, se admite depășirea cu cel mult un nivel (un etaj sau o mansarda, nu un etaj plus mansarda), cu respectarea simultana a următoarelor condiții: (a) nivelul suplimentar va fi obligatoriu retras cu minimum 3 metri față de aliniament (nu la frontul stradal); (b) proiectul va fi însoțit de un studiu studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric și de vizibilitate, inclus în documentația de avizare; (c) RLU permite în zona respectivă regimul rezultat; (d) excepția nu se cumulează cu alte bonusuri de înălțime. Există posibilitatea depășirii cu maxim un etaj, obligatoriu cu respectarea celorlalte prescripții din RLU, doar prin realizarea unui studiu studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului, volumetric si de vizibilitate incluse în documentația de avizare.

**(8)** În ceea ce privește starea tehnică a fondului construit, clădirile anterioare sec. XIX sunt in general in stare precara, in special cele de locuire de tip "casa". În zonele centrale, întreținerea este mai bună datorita vadului comercial, dar exista si aici câteva clădiri în stare proastă. Țesutul mai nou (sec. XX-XXI, majoritar fără valoare patrimonială) este in stare bună. Instituțiile publice sunt mai bine întreținute, fiind în domeniu public.

# SECȚIUNEA I
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

## Art. 1 - Utilizări admise

**(1)** Conform PUZCP aprobat.

## Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Până la aprobarea PUZCP se acceptă următoarele utilizări: locuire individuală, grădinărit.

**(2)** Se vor respecta utilizarile permise corespunzătoare functiunilor specifice descrise din *Partea IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale, subzonelor funcționale și unităților teritoriale de referință din intravilanul municipiului Târgoviște*, *Capitolul 13. Prevederi în zone și subzone funcționale constituite.,* pentru: IS5, M1, M2, M4, M5, L2, A3, T1, V1 și V7

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

**(2)** Până la aprobarea PUZCP se respectă utilizările interzise: blocuri, densificare, funcțiuni industriale, lucrări de sol fără investigație arheologică.

## SECȚIUNEA II
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Nu se modifica configurația istorică a parcelelor. Comasări și dezmembrări posibile doar pe baza PUZ ZCP cu studii de fundamentare.

**(2)** Parcelarul istoric se va conserva, fiind interzise comasările și dezmembrările care produc loturi incompatibile cu textura tradițională. Sunt admise exclusiv intervențiile care refac, argumentat, logica parcelară istorică sau care mențin raportul caracteristic dintre deschiderea la stradă și adâncimea lotului.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Se va respecta modul de amplasare existent sau conform PUZ de Zonă Construită Protejată aprobat.

**(2)** Pentru situațiile în care se admite construirea pe baza unui PUD aprobat, modul de amplasare se va stabili pe baza unui Studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului pentru inserție în sit, care va evidenția modul de amplasare în teren.

**(3)** Clădirile valoroase își păstrează amplasarea. Construcțiile noi se aliniază similar clădirii dominante.

**(4)** Clădirile la aliniament (față de stradă) rămân fixe: se păstrează frontul stradal continuu în sectoarele comerciale, iar în zona de case boierești se mențin deschiderile cu grădină retrasă. Astfel, nu se schimbă modul de așezare pe lot: clădirile protejate sau cu valoare se mențin conform situației istorice. Orice corp nou (anexă sau clădire suplimentară) se aliniaza pe parcelă similar clădirii dominante și/sau în relație de subordonare cu aceasta. Clădirile noi pe parcelă, amplasate la stradă, vor respecta alinierea generală (sau a clădirilor învecinate, dacă acestea sunt clădiri protejate sau clădiri cu valoare) de pe tronsonul de stradă pe care se află.

### Art.6 - Circulații și accese

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită protejată, coroborat cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

**(3)** Nu se modifica lățimea maximă a profilului si aliniamentul rezervat căilor de circulație (cu excepția situațiilor fundamentate prin PUZ care sa aibă si studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului). Se pot modifica însă caracteristicile și caracterul profilului, adică dimensiunile relative ale elementelor de drum (trotuare, benzi, plantații de aliniament, fâșii de parcare), cu condiția înscrierii in dimensiunea existentă a profilului transversal.

**(4)** Se va respecta principiul conform căruia trama stradală istorică reprezintă una dintre valorile definitorii ale zonei protejate; nu se vor admite lărgiri, rectificări de traseu sau străpungeri noi care afectează fronturile istorice, cu excepția intervențiilor fundamentate prin PUZ de zonă construită protejată și studii istorice corespunzătoare.

### Art.7 - Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

**(3)** Prin PUZCP se va reglementa necesitatea și posibilitatea amenajării locurilor de parcare în relație cu obiectivele de utilitate publică din ZCP8.

## Art.8 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Până la aprobarea PUZ de Zonă Construită Protejată: **H maxim admis:** 10 m la cornișă, **RH maxim = P+1 (+S/+D/+M)** (variante volumetrice admise: P, S+P, D+P, P+M, P+1, P+1+M, D+P+M, D+P+1, S+P+1)**.**

## Art.9 - Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Conform PUZ de Zonă Construită Protejată

**(2)** Se vor respecta prevederile de la *Capitolul 2.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit / Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(3)** Se conservă volumul și forma originală a clădirilor valoroase. Se interzic materialele de substituție sau materialele care imită alte texturi, materialele care alterează caracterul: termoizolație din polistiren cu tencuială subțire care șterge profilurile, țigla metalică lucioasă, tâmplărie PVC cu rame voluminoase, finisaje sintetice, plastice sau a sisteme de fațadă cortină. Se admit și materiale contemporane , cu condiția ca acestea să fie neutre din punct de vedere coloristic, să nu prezinte luciu sau reflexii deranjante, să nu arate pronunțat artificial și să nu imite grosolan materialele tradiționale. Criteriile de admisibilitate sunt: finisajul mat, culoarea neutră și sobrietatea expresiei arhitecturale. Sunt incompatibile suprafețele vitrate continue.

**(4)** Culori fațade: cât mai deschise și desaturate (preferabil alb sau tip „off-white"), LRV peste 80%. Elementele de decor pot fi in nuanțe mai închise, dar nu stridente. Această măsură vizează atât integrarea armonioasă în contextul construit, cât și optimizarea performanței energetice prin limitarea absorbției radiației solare. Nuanțe mai închise (dintr-o gamă de culori neutre desaturate) se permit pentru elemente decorative, pentru scoaterea în evidență a acestora.

**(5)** Se respectă următoare paletă cromatică recomandată pe RAL – Zone Construite Protejate (nuanțele sunt deschise și desaturate; se exclud tonurile saturate, stridente sau foarte închise)

### Fațade

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Alb pur | RAL 9010 |
| | Alb / alb-gălbui | RAL 9001 |
| | Crem / fildeș | RAL 1013 |
| | Galben pai / pal | RAL 1015 |
| | Galben fildeș / ocru deschis | RAL 1014 |
| | Nisip / ocru | RAL 1002 |
| | Bej | RAL 1001 |
| | Roz-piersică pal | RAL 3012 (nuanță deschisă) |
| | Gri-bej cald (greige) | RAL 1019 |
| | Gri-bej deschis | RAL 7032 |
| | Gri perlat / gri-alb | RAL 9002 |
| | Bleu pal / albastru-gri deschis | RAL 5024 (nuanță deschisă) |
| | Verde-gri pal / celadon | RAL 6019 |

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Cărămidă aparentă (natural) | RAL 8004 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Tâmplărie și lemn**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Maro | RAL 8011 |
| | Vișiniu închis | RAL 3005 |
| | Verde închis | RAL 6009 |
| | Gri deschis | RAL 7035 |
| | Alb | RAL 9010 |
| | Lemn finisat natural, ton deschis | — (lemn natural) |
| | Lemn finisat natural, ton închis (nuc/wenge) | — (lemn natural) |

**Învelitoare**

| Eșantion | Denumire | Cod RAL |
|---|---|---|
| | Tablă gri (zinc-aluminiu) | RAL 9007 |
| | Țiglă / roșu cărămiziu | RAL 8004 |

***Codurile RAL sunt cele mai apropiate echivalente RAL Classic ale culorilor observate. Lemnul finisat natural nu are echivalent RAL, fiind un finisaj transparent peste esența naturală. Eșantioanele de culoare din tabel sunt orientative (redarea pe ecran și la imprimare nu reproduce exact eșantionul RAL fizic); pentru execuție se folosește evantaiul RAL Classic original.***

**(6)** Acoperirea se va face predominant cu șarpantă în „patru ape”, cu pante mici, streșini orizontale și învelitoare din tablă plană fălțuită gri deschis (gri zinc-aluminiu). Sunt acceptate terase înierbate sau circulabile și panouri solare colorate asemănător învelitorii; în legătură și vecinătate cu arhitectura neoromânească se acceptă învelitori cu țiglă sau panouri ceramice.

**(7)** Tipologia de raportare la calcan a șarpantelor este de preferat să fie cea a apelor cu colectare sau, în caz de avarie, cu picătura în interiorul limitei de proprietate. De aceea se recomandă o retragere minimală la calcan, pentru a îngloba streașina și a păstra tipologia învelitorilor „în patru ape”.

**(8)** Se instituie obligativitatea utilizării materialelor naturale, fiind interzisă utilizarea materialelor de substituție care imită alte texturi, a finisajelor sintetice, plastice sau a sistemelor de fațadă cortină. Învelitorile și finisajele exterioare vor exclude suprafețele cu grad ridicat de reflexie (lucioase), optându-se exclusiv pentru texturi mate, minerale, precum tencuielile pe bază de var, piatra naturală și țigla ceramică, tablă, fiind strict interzisă utilizarea țiglei metalice sau a panourilor compozite. Totodată, raportul dintre plin și gol va respecta morfologia istorică a zonei prin evitarea vitrajelor în exces sau a suprafețelor vitrate continue, impunându-se folosirea tâmplăriei din lemn sau metal cu finisaj mat, în vederea prezervării coerenței vizuale și a caracterului autentic al centrului istoric.

**(9)** Amenajarea spațiilor pietonale în zonele de interes istoric va fi realizată exclusiv prin utilizarea pavajelor minerale naturale, cu finisaje mate și texturi antiderapante, precum piatra cubică, granitul sau bazaltul, fiind interzisă utilizarea prefabricatelor din beton, a asfaltului sau a altor compozite sintetice. Configurarea trotuarelor trebuie să asigure o unitate estetică la nivelul întregului ansamblu stradal, preferându-se montajul în rânduri paralele sau în arcuri de cerc, cu rosturi înguste, pentru a facilita accesibilitatea universală fără a compromite caracterul arhaic al sitului. Se interzice utilizarea bordurilor din beton prefabricat sau a elementelor de delimitare cu forme și culori stridente, impunându-se folosirea bordurilor din piatră masivă, dispuse la un nivel minim față de cota carosabilului, pentru a promova conceptul de *shared space* și a asigura o tranziție vizuală fluidă între domeniul public și cel privat.

**(10)** Elementele de mobilier urban vor fi integrate în contextul istoric prin utilizarea materialelor durabile, precum fonta, oțelul tratat mat, piatra naturală și lemnul masiv de esență tare, fiind interzisă utilizarea plasticului, a fibrei de sticlă sau a metalelor cu finisaj cromat și lucios. Designul acestora trebuie să evite atât replicile anacronice de tip „pastiche" istoricist, cât și formele agresiv contemporane, optându-se pentru linii epurate, neutre, care să asigure o prezență discretă în spațiul public fără a concura vizual cu fondul construit protejat. Amplasarea acestor dotări se va face strategic, pentru a evita fragmentarea fluxurilor pietonale, asigurând în același timp o estetică unitară prin coordonarea cromatică a stâlpilor de iluminat, băncilor și receptaculelor pentru deșeuri cu restul elementelor minerale ale amenajării peisagistice și cu arhitectura clădirilor din împrejurimi.

## Art.10 - Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cuții speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

**(4)** Rețelele electrice și de telecomunicații se vor realiza, pe cât posibil, în sistem îngropat, iar toate intervențiile edilitare care presupun săpături vor fi corelate cu supraveghere arheologică atunci când contextul istoric o impune.

**(5)** Pentru protecția caracterului istoric lumina artificială exterioară trebuie sa aibă temperatura de culoare apropiată surselor de lumină cu incandescență, lumina alba caldă. Sursele de lumină trebuie sa aibă temperatura de culoare de maxim 3000 K. Corpurile de iluminat arhitectural trebuie sa orienteze în jos lumina, spre alei sau accente in peisaj (evitând poluarea luminoasă) iar cele din spațiul public vor umbrii/proteja spațiul privat adiacent . Se interzic corpuri de iluminat orientate spre cer.

## Art.11 - Spații libere și spații plantate

**(1)** Suprafața minimă obligatorie a terenului amenajat cu spațiu plantat și regulile privind modul de amenajare peisagistică se va stabili prin PUZCP.

**(2)** Până la aprobarea PUZCP, este obligatoriu menținerea spațiilor plantate existente.

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

## Art.12 - Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Modul de conformare a împrejmuirilor se va reglementa prin PUZCP pentru fiecare zona funcțională în parte.

**(3)** Până la aprobarea PUZCP, se va respecta:

a) Împrejmuire: gardul la stradă nu este obligatoriu și poate avea înălțimea maximă de 170 cm. Poate avea sau nu soclu opac de maximum 45 cm sau stâlpi metalici fundați independent. Panourile pot fi alcătuite din elemente verticale din lemn sau metal; în cazul elementelor de metal se va lua drept exemplu proporția de perforație/transparență a panoului de gard existent. Cromatica admisă: ocru/maro/negru/oțel corten sau brunat. Se interzic placările cu policarbonat/plexiglas sau geometriile prea elaborate ale elementelor metalice. Se interzic gardurile opace înalte.

b) Se vor realiza împrejmuiri joase, discrete, care nu transformă ulița într-un coridor închis.

## SECȚIUNEA III
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.13 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** Indicatorii urbanistici se vor calibra prudent, fără depășirea scării dominante a clădirilor valoroase și fără intensificări care reduc nejustificat curțile, grădinile sau spațiile libere caracteristice. Regimul de înălțime, POT și CUT vor fi tratate ca instrumente de protecție a caracterului, nu ca vectori de densificare.

**(2)** Prin excepție de la procentul de ocupare a terenului (POT) maxim stabilit pentru fiecare zonă, pentru loturile de colț se admite o majorare a POT cu 10–15%.

**(3)** Până la aprobare PUZCP, se menține POT = 45%

### Art.14 - Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** Până la aprobare PUZCP , se menține CUTmax = 1.35

# Capitolul 15. Prevederi în zone de protecție situate în afara limitelor zonelor construite protejate

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**(1)** Pe teritoriul Municipiului Târgoviște structura zonelor construite protejate sau zonele de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI sunt în principal definite de:

- gradul de conservare a tramei stradale și parcelarului;
- gradul de conservare și densitatea obiectivelor clasate monumnet istoric;
- gradul de conservare și densitatea altor clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală;
- suprapunerea cu siturile arheologice clasate;
- modul de îmbinare/conlucrare a părților istorice cu cele contemporane, în cadrul actualelor funcțiuni ale orașului;
- găsirea celor mai eficiente metode de protejare și integrare a clădirilor, ansamblurilor și siturilor clasate, prin prisma participării lor la viața de azi a orașului

Zonele protejate și zonele de protecție au fost delimitate pe limite cadastrale clare.

### ZP – Zonă de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI situată în afara zonelor construite protejate

**(2) În afara perimetrelor zonelor construite protejate, s-a constituit zone de protecție distincte pentru monumente istorice izolate sau grupate în mici nuclee, precum și obiective propuse spre clasare, astfel definite:**

**ZP-A** , **ZP-B** , **ZP-C, ZP-D, ZP-E, ZP-F, ZP-G**

**(3)** Pentru toate terenurile afectate de situri arheologice delimitate sau zone de protecție a siturilor arheologice se stabilesc reglementări specifice conform *Capitolul 2. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit/ J.Clădirile cu valoare* **istorică și arhitecturală deosebită** .

**(4) În cadrul PUG, subzonele funcționale situate în zona siturilor arheologice pentru toate intervențiile care implică săpături sub cota terenului natural, fundații, racorduri tehnice de adâncime sau lucrări de terasament, este obligatorie procedura de cercetare arheologică prevenită conform Ordonanței Guvernului nr.43/200, republicată. În zonele de protecție ale siturilor arheologice se aplică regimul de supraveghere arheologică.**

# ZP – ZONE DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SITUATE ÎN AFARA LIMITELOR ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

## A. Descriere

**(1) <u>Întindere, poziționare:</u>**

**a) ZP-A** – Zona de protecție a Cazinoului Ofițerilor (cartier Teiș).

Suprafață 40.55 ha. Monument protejat: Cazinoul Ofițerilor (cod LMI DB-II-m-B-17163, str. Nicolae Bălcescu, cartier Teiș), grupa valorică B.

**b) ZP-B** – Zona de protecție a ansamblului Liceul "Carabella" – Casa Carabella –Casa Nicolae Oprescu.

Suprafață: 6.89 ha. Monumente protejate, toate de grupa valorică B: Liceul „Carabella" (DB-II-m-B-17292), Casa Carabella, astăzi Școala de muzică (DB-II-m-B-17293) și Casa Nicolae Oprescu (DB-II-m-B-17291), grupate în vestul Căii Câmpulung și pe străzile adiacente, în continuarea limitei vestice a ZCP1.

**c) ZP-C** – Zona de protecție a Malului Șanțului (reglementat prin PUZ)

Suprafață: 63.23 ha. Monumente protejate: Șanțul de apărare (DB-I-m-A-16953.05) și Valul Cetății Târgoviște (DB-I-m-A-16953.06), componente ale sitului arheologic Fortificațiile medievale ale orașului Târgoviște (DB-I-s-A-16953), grupa valorică A, datate 1645, cu refaceri în 1821 — singura fortificație medievală amenajată pentru apărare din spațiul extracarpatic, atribuită lui Matei Basarab. Sistemul defensiv, alcătuit dintr-un șanț de cca. 10 m lățime și 3,5 m adâncime, dublat spre interior de un val de pământ de cca. 10 m lățime și 3 m înălțime fortificat cu palisade, înconjura orașul pe o lungime de aproximativ 5,5 km, de la nord-vest la sud-est, sprijinindu-se la capete pe lazul Morilor. Perimetrul ZP delimitat acoperă tronsoanele de mal terestru păstrate ale șanțului — în special segmentele situate în afara zonelor construite protejate adiacente — în care traseul fortificației se citește încă morfologic în parcelar și în strada Valul Cetății (fost Duzilor/Macilor), precum și parcele adicente, constituind un reper de memorie urbană unic în Țara Românească. Sunt excluse din ZP-C porțiunile deja înglobate în alte zone construite protejate (porțiuni din ZCP 8 — zona de tranziție sud str. Liniștii–str. Cetății, ZCP4- Bulevardul Carol I, ZCP 2.3, ZCP 3.2).

**d) ZP-D** – Zona de protecție a Bisericii "Izvorul Tămăduirii"-Oborul Vechi.

Suprafață: 2.49 ha. Monument protejat: Biserica „Izvorul Tămăduirii", denumită și „Oborul Vechi" (DB-II-m-B-17212, Calea Câmpulung nr. 69), grupa valorică B, datată 1832–1833, ridicată în stil bizantin muntenesc. Perimetrul ZP este compus din două secțiuni continue delimitate în GIS, care acoperă împreună fronturile vestice ale Căii Câmpulung și parcelele de legătură către incinta bisericii.

**e) ZP-E** – Zona de protecție a Arsenlului Armatei

Suprafață: 17,81 ha. Monument protejat: Arsenalul Armatei (DB-II-a-B-17182, str. Arsenalului nr. 14, corpurile 1, 2 și 3 ale halei), grupa valorică B, datat 1864–1872, în stil eclectic cu influență italiană.

**f) ZP-F** – Zona de protecție a Bisericii *„Sf. Nifon" – Sârbi*.

Suprafață: 7,94 ha. Monumente protejate: Biserica „Sf. Nifon” – Sârbi (DB-II-m-B-17200, Calea București nr. 19), grupa valorică B, datată 1852–1854, în stil bizantin muntenesc;

g) **ZP-G** - *Zona de protecție a Bisericii „Sf. Împărați, Cuvioasa Paraschiva” – Priseaca*. Suprafață: 1,92 ha. Monument protejat: Biserica „Sf. Împărați, Cuvioasa Paraschiva” (DB-II-m-B-17269, str. Înfrățirii nr. 19), grupa valorică B, datată 1800, în stil bizantin muntenesc, identificată ca element-reper al cartierului Priseaca.

**(2) <u>Caracterul actual:</u>**

a) **ZP-A** – Zona de protecție acoperă în întregime parcela cu destinație specială în care este situat Cazinoul Ofițerilor, sub administrarea Ministerului Apărării Naționale. Suprafața mare — reflectă această încadrare cadastrală, perimetrul ZP fiind aliniat la limitele parcelei militare, în absența unor delimitări intermediare relevante. În interiorul perimetrului, pe lângă clădirea propriu-zisă a Cazinoului — singurul edificiu clasat —, se păstrează câteva barăci, clădiri administrative și anexe conexe activităților militare, care, deși nu au valoare monumentală, prezintă o anumită calitate arhitecturală și ambientală derivată din vechimea și tipologia lor constructivă, fiind potențial reutilizabile prin reabilitare. Tot în perimetrul incintei se regăsesc și câteva construcții cu caracter industrial sau tehnic, în general fără valoare patrimonială. Restul suprafeței este ocupat de vegetație abundentă — arbori maturi, plantații neamenajate, suprafețe înierbate —, care contribuie semnificativ la calitatea ambientală a zonei și la cadrul peisager al monumentului.

b) **ZP-B -** Zona de protecție acoperă un perimetru de 6,89 hectare situat în vestul orașului, pe Calea Câmpulung și pe străzile adiacente, în continuarea limitei vestice a ZCP1. Fondul construit al zonei este mixt: parcele de mari dimensiuni ocupate de instituții — Liceul „Carabella” și Școala de muzică (fosta Casă Carabella) —, alături de parcele de locuire individuală, cu clădiri în regim P–P+1, dezvoltate în mare parte în primele decenii ale secolului XX. Fondul construit rezidențial nu prezintă o valoare arhitecturală excepțională la nivel individual, dar este unitar morfologic, cu un raport plin-gol coerent, cornișe aliniate și pante de acoperiș similare. Această unitate, deși nu atinge nivelul de valoare al ZCP 3.2 cu care zona se învecinează — motiv pentru care nu a fost inclusă în ZCP —, asigură o tranziție armonioasă către țesutul protejat și constituie ea însăși o valoare ambientală care trebuie conservată.

c) **ZP-C** – conform Planul Urbanistic Zonal pentru Malul Șanțului și Șanțul Cetății, aprobat.

d) **ZP-D** – Zona de protecție situată în extra muros, dincolo de linia șanțului de apărare al fostei fortificații medievale, în vecinătatea fostei suburbii Oborul Vechi. Fondul construit este compus în mare parte din locuințe individuale joase — regim P, mai rar P+1 —, similare tipologic celor din ZP-B Carabella: clădiri fără valoare arhitecturală individuală deosebită, dar unitare ca scară, ca raport plin-gol și ca expresie generală. Vechimea fondului construit este, în cea mai mare parte, recentă în raport cu monumentul protejat — biserica fiind ridicată în 1832–1833, în timp ce majoritatea caselor datează din a doua jumătate a secolului al XIX-lea și începutul secolului XX, ca urmare a dezvoltării extra muros după pierderea funcției militare a șanțului. Această cronologie explică și valoarea ambientală mai redusă: zona nu a fost niciodată o concentrare arhitecturală urbană, ci o margine cu funcție de tampon între târg și grădinile periurbane.

e) **ZP-E** – se află într-o zonă preponderent industrială, aflată într-un proces accentuat de restructurare funcțională. Vecinătățile zonei sunt extrem de eterogene: în vest și nord-est se află țesut de locuință joasă, cu fond construit unitar P–P+1, în est se găsesc clădiri mixte

de regim mediu (P+2 până la P+4), iar în nord și parțial în sud apar ansambluri de blocuri colective comuniste. Această diversitate de scară reprezintă o moștenire urbanistică problematică, în care țesuturile coerente au fost fragmentate prin inserții industriale și rezidențiale necorelate.

**f) ZP-F** – este situată în sud-estul vetrei istorice, pe direcția de intrare dinspre București. Perimetrul este caracterizat printr-un fond construit extrem de mixt și divers: dominante volumetric sunt ansamblurile de blocuri colective de epocă comunistă, ridicate în anii 1970–1980, care ocupă cea mai mare parte a frontului stradal pe Calea București; în nordul acestor blocuri, către interiorul cvartalelor, se păstrează câteva fragmente de locuire individuală tradițională, dar fără coerență morfologică suficientă pentru a constitui un ansamblu protejabil. Biserica „Sf. Nifon", ridicată în 1852–1854 pentru comunitatea bulgaro-sârbă a cartierului — se găsește în acest context urban dificil, în care raportul de scară între blocuri și monumente este net defavorabil acestora din urmă.

**g) ZP-G** – Zona de protecție este în cartierul Priseaca, situat în sud-vestul municipiului, integrat administrativ în Târgoviște în a doua jumătate a secolului XX. Cartierul păstrează în mare măsură morfologia unui sat tradițional dâmbovițean — trama stradală radială convergentă spre lăcașul de cult, parcele neregulate dezvoltate de-a lungul ulițelor istorice, fond construit dominat de locuințe joase cu specific rural. Biserica „Sf. Împărați, Cuvioasa Paraschiva", datată 1800 în stil bizantin muntenesc, constituie singurul accent de înălțime al satului și elementul-reper care organizează vizual întreaga așezare.

## B. Servituți de utilitate publică, monumente și situri arheologice

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință" și în RLU.

**(2) ZP-A** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17163 | Cazinoul Ofițerilor |

**(3) ZP-B** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17291 | Casa Nicolae Oprescu |
| DB-II-m-B-17292 | Liceul "Carabela" |
| DB-II-m-B-17293 | Casa Carabela azi Școala de muzică |

**(4) ZP-C** cuprinde următoarele monumente înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17211 | Casa Marinică Nicolae |
| DB-I-s-A-16953 | Fortificațiile medieval ale orașului Târgoviște-Șanțul Cetății |

**(5) ZP-D** cuprinde următoarele monumente istorice înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17212 | Biserica "Izvorul Tămăduirii" – Oborul Vechi |

**(6) ZP-E** cuprinde următoarele monumente istorice înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17182 | Arsenalul Armatei |

**(7) ZP-F** cuprinde următoarele monumente istorice înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17200 | Biserica “Sf.Nifon” - Sârbi |

**(8) ZP-G** cuprinde următoarele monumente istorice înscrise în LMI

| Cod LMI | Denumire |
|---|---|
| DB-II-m-B-17269 | Biserica “Sf.Împărați, Cuvioasa Paraschiva” |

**Următoarele zone de protecție (ZP) se intersectează cu următoarele situri arheologice și zona lor de protecție:**

| Zona de Protecție | Cod RAN | Cod LMI | Sit arheologic |
|---|---|---|---|
| **ZP - A** | - | - | - |
| **ZP - B** | 65351.86 | - | Apeductul medieval de la Târgoviște- Liceul Constantin Carabella |
| | 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | Vatra orșului Târgoviște |
| **ZP - C** | 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | Siliștea satului Rusi din Târgoviște |
| | 65351.83 (identic cu 65351.67) | | Așezarea din epoca bronzului de la Târgoviște |
| | 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | Vatra orașului Târgoviște ZP |
| | 65351.63 | DB-I-m-A-16953.04 | Bastionul de la Târgovişte |
| | 65351.87 | DB-I-m-A-16953.02 | Poarta Câmpulungului |
| | 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orașului Târgoviște |
| | 65351.59 | DB-I-m-A-16953.03 | Poarta Brăilei și Buzăului |
| **ZP - D** | 65351.87 | DB-I-m-A-16953.02 | Poarta Câmpulungului |
| | 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orasului Târgoviste |
| **ZP - E** | 65351.73 | | Cimitirul de ciumaţi de la Târgovişte |
| | 65351.99 | | Cuptoarele medievale de la Târgovişte |
| | 65351.41 | DB-II-a-A-17283 | Ansamblul Mitropoliei de la Târgovişte – Mitropolie |
| | 65351.15 | DB-I-s-A-16954 | Vatra orașului Târgoviște |
| | 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orașului Târgoviște |
| **ZP - F** | 65351.01 (identic cu 65351.60) | DB-I-s-B-16950 | Silistea satului Rusi din Târgoviște |
| | 65351.45 | DB-I-s-A-16953 | Fortificatiile medievale ale orașului Târgoviște |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 65351.59 | DB-I-m-A-16953.03 | Poarta Brăilei și Buzăului |
| **ZP - G** | **-** | **-** | **-** |

## C. Condiționări primare

**(1)** Pe ansamblul perimetrelor delimitate, regimul juridic aplicabil derivă din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. Orice intervenție asupra imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau propuse spre clasare prin prezentul studiu și în zonele lor de protecție se realizează exclusiv cu avizul Ministerului Culturii, prin instituțiile competente menționate la fiecare ZP în parte. Pentru intervențiile care vizează imobilele neclasate situate în interiorul zonelor de protecție delimitate, este obligatoriu avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița, indiferent de natura intervenției.

**(2)** Reglementările aplicabile fiecărei zone de protecție sunt stabilite integral prin prezentul PUG și RLU și produc efecte juridice imediate de la aprobarea acestora, fără a fi condiționate de elaborarea unor documentații de urbanism subsecvente. Autorizarea oricăror lucrări de construire, desființare sau intervenții asupra imobilelor situate în perimetrele ZP se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița sau al Ministerului Culturii, după caz, conform grupei valorice a monumentului în zona de protecție căruia se intervine.

**(3)** Pe ansamblul zonelor de protecție delimitate se aplică în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică și celelalte restricții evidențiate în piesele desenate ale PUG, inclusiv zone de protecție ale rețelelor edilitare majore, zone sanitare ale unităților funcționale specializate și zone de servitute aeronautică acolo unde este cazul. Acestea se cumulează cu reglementările proprii ale ZP, primând întotdeauna prevederile cele mai restrictive.

**(4)** Pentru toate intervențiile sub cota terenului natural în perimetrele care se suprapun peste situri arheologice clasate — Vatra orașului Târgoviște (DB-I-s-A-16954) și Fortificațiile medievale (DB-I-s-A-16953) —, se aplică regimul juridic specific siturilor arheologice clasate, conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, republicată. Intervențiile care afectează situri arheologice se realizează cu cercetare arheologică preventivă; cele din zona de protecție a siturilor se realizează cu supraveghere arheologică.

## D. Condiții de avizarea

a. Procedura de avizare aplicabilă în zonele de protecție situate în afara ZCP urmează principiul general stabilit prin Legea nr. 422/2001:

- pentru zonele de protecție ale monumentelor de grupă valorică A, avizarea se face de Ministerul Culturii prin Comisia Națională a Monumentelor Istorice;

- pentru zonele de protecție ale monumentelor de grupă valorică B, avizarea se face de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

- în zonele de protecție mixte, care conțin atât monumente de grupă A, cât și de grupă B, competența de avizare urmează grupa valorică a monumentului în vecinătatea sau în câmpul vizual al căruia se realizează intervenția;

- pentru intervențiile cu impact asupra ansamblului fortificat, prevalează competența Ministerului Culturii.

b. Pentru claritatea procedurii, instituțiile competente pentru fiecare zonă de protecție din afara ZCP sunt următoarele sintetizat:

-**ZP-A** _ Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru toate intervențiile

-**ZP-B _** Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru toate intervențiile

-**ZP-C_** Comisia Națională a Monumentelor Istorice, reglementările aplicabile vor fi cele preluate integral din PUZ aprobat pentru Malul Șanțului și Șanțul Cetății; Autorizarea oricăror lucrări în acest perimetru se face cu respectarea regimului de protecție, a gradelor de protecție diferențiate și a procedurilor de avizare stabilite prin documentația P.U.Z. menționată.

-**ZP-D_** Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru toate intervențiile

-**ZP-E_** Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru toate intervențiile

-**ZP-F_** Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru intervențiile asupra bisericii “Sf. Nifon” (grupa B) și lucrările curente din perimetrul ZP-F

-**ZP-G_** Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița pentru toate intervențiile

## E. Regimul de înălțime de referință

**(1)** Pentru toate zonele de protecție situate în afara ZCP, cu excepția celor pentru care se aplică reguli mai restrictive datorate caracterului specific al monumentului (cazul ZP-G Priseaca) sau al situării integrale în perimetrul unui PUZ aprobat (cazul ZP-C Șanțul Cetății), regimul maxim de înălțime recomandat pentru construcțiile noi este de 9 metri la cornișă. Această valoare a fost calculată pe baza cornișei predominante a clădirilor valoroase din zonele de protecție (8 metri) cu o toleranță de un metru, în acord cu pragul tehnic stabilit la nivelul întregului studiu istoric. Înălțimea de 9 metri reprezintă valoarea-prag pentru construcțiile noi în situațiile excepționale în care acestea sunt permise; pentru ansamblurile cu fond construit unitar dezvoltat la regim P–P+1, valorile aplicate vor coborî la 7–8 metri la cornișă, pentru a asigura coerența ansamblului existent.

**(2)** Cota la coamă va fi limitată la maximum 12 metri, iar pantele acoperișurilor se vor încadra în intervalul 30–45 de grade, specific arhitecturii istorice locale. Mansardarea este permisă în volumul acoperișului, fără adăugarea unui nivel suplimentar; lucarnele se vor încadra dimensional și ritmic în compoziția fațadei principale.

## F. Principii generale de intervenție

**(1)** Reglementările aplicabile tuturor zonelor de protecție situate în afara ZCP urmăresc protejarea monumentului prin controlul direct al câmpului perceptiv din care acesta face parte. Sunt instituite un set de principii generale care se aplică transversal, urmând ca regulile diferențiate să fie precizate pentru fiecare zonă în parte:

**(2)** Construcțiile noi nu vor depăși cota cornișei dominante a fondului construit valoros din perimetrul ZP, iar acolo unde monumentul protejat are turlă, turn sau alt element vertical caracteristic, silueta acestuia va rămâne dominantă în orizont, fără a fi eclipsată prin volume noi sau extinderi ale clădirilor existente.

**(3)** Inserțiile noi se subordonează volumetric și cromatic monumentului, prin alinierea la fronturile istorice acolo unde acestea există, prin păstrarea raportului plin-gol al fațadelor adiacente și prin utilizarea de materiale și finisaje compatibile cu specificul zonei istorice — tencuieli minerale, tâmplării din lemn sau cu profile similare lemnului, învelitori în țiglă ceramică sau tablă fălțuită mată acolo unde aceasta reprezintă caracteristică istorică.

**(4)** Sunt interzise demolările integrale ale clădirilor cu valoare arhitecturală și ambientală identificate în prezentul studiu, chiar dacă acestea nu sunt clasate, cu excepția cazurilor în care expertiza tehnică certifică imposibilitatea consolidării; în asemenea cazuri, reconstrucția va respecta gabaritul, materialele și expresia arhitecturală a edificiului dispărut.

**(5)** Funcțiunile parazitare — spălătorii auto, depozite improvizate, anexe provizorii, garaje metalice tip cutie, instalații tehnice expuse la fațada principală — sunt interzise pe întreaga suprafață a ZP și vor fi treptat înlăturate din fondul construit existent.

**(6)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce treptat în subteran, ca toate celelalte rețele edilitare; sunt interzise montările de contoare, firide tehnice sau echipamente de măsură pe fațadele principale ale clădirilor.

**(7)** Amplasarea de firme, panouri publicitare și reclame se autorizează exclusiv cu avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița, după criteriile dimensionale și de integrare cromatică stabilite prin regulamentul de mobilier urban al municipiului.

**(8)** Spațiile plantate existente — arbori maturi, aliniamente stradale, vegetație de însoțire a monumentelor de cult — sunt obligatoriu menținute; eliminarea arborilor maturi este permisă numai în cazul certificării unui pericol iminent prin expertiză fitosanitară, cu obligația de înlocuire în proporție de minim 1:2.

**(9)** Împrejmuirile noi sau înlocuite vor fi transparente, executate din materiale prezente istoric în zonă — fier forjat sau vopsit, cu bare verticale, eventual pe soclu de zidărie tencuită; sunt interzise împrejmuirile masive opace din panouri de beton sau zidărie continuă cu înălțime mai mare de 0,80 m, precum și vopsirea în culori stridente.

**(10)** Pentru **ZP-E** - Caracterul dinamic al zonei și potențialul ridicat de regenerare urbană impun o strategie de intervenție orientată simultan către trei obiective: protejarea elementelor de patrimoniu industrial identificate (Arsenalul Armatei); construirea unei tranziții lină de scară între țesuturile heterogene din vecinătate, prin medierea

volumetrică a inserțiilor noi; repararea, treptat și prin proiecte coerente, a greșelilor urbanistice acumulate în ultimele decenii. Restructurarea fostei platforme U.P.E.T. va păstra Arsenalul ca element-reper.

**(11)** Pentru **ZP-F** - Realismul situației impune o strategie de reglementare limitată: blocurile comuniste nu pot fi demolate, iar impactul lor asupra perceperii monumentelor nu poate fi atenuat semnificativ prin instrumente urbanistice. Maximul de protecție realizabil constă în menținerea situației construite existente — interzicerea oricăror intervenții care ar agrava situația vizuală actuală — și în supunerea oricărei intervenții, oricât de minore, la avizul prealabil al instituției de cultură competente. În perspectivă mai lungă, eventualele oportunități de reabilitare termică a blocurilor pot fi exploatate pentru îmbunătățirea coordonării cromatice cu monumentele protejate.

**(12)** Pentru **ZP-G** - Reglementările aplicabile urmăresc trei obiective interdependente: păstrarea caracterului rural al cartierului, prin menținerea regimului scăzut de înălțime și a tipologiei tradiționale a fondului construit; conservarea perspectivelor libere spre biserică, prin evitarea oricăror inserții volumetrice care ar obtura silueta acesteia din direcțiile stradale principale; păstrarea unui aspect arhitectural cuminte și unitar, prin reglementări dimensionale și cromatice moderate, dar consecvente.

### i. Raportare la siturile arheologice

**(1)** Mai multe dintre zonele de protecție delimitate se suprapun integral sau parțial peste situri arheologice clasate, în primul rând peste situl Vatra orașului Târgoviște (DB-I-s-A-16954) și peste Fortificațiile medievale ale orașului — Șanțul și Valul Cetății (DB-I-s-A-16953). Pentru toate intervențiile care implică săpături sub cota terenului natural, fundații, racorduri tehnice de adâncime sau lucrări de terasament, este obligatorie procedura de cercetare arheologică preventivă conform Ordonanței Guvernului nr. 43/2000, republicată. În zonele de protecție ale siturilor arheologice se aplică regimul de supraveghere arheologică.

**(2)** Reglementarea unitară a bastioanelor:

a) Prin documentația P.U.Z. în vigoare, bastioanele fortificației nu au fost reglementate direct, ci au fost incluse în Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS_Z), pentru fiecare dintre acestea fiind prevăzută elaborarea unei documentații P.U.Z. distincte, cu interdicție temporară de construire până la aprobarea ei (Articolul 37). Această soluție, prin care fiecare bastion ar urma să fie reglementat printr-un P.U.Z. individual, lasă elementele componente ale aceluiași ansamblu la dispoziția unor documentații necorelate și prezintă riscul fragmentării și mutilării în timp a traseului fortificației, întrucât intervenții punctuale asupra unor bastioane tratate izolat ar conduce la pierderea coerenței de ansamblu a monumentului.

b) Pentru a evita acest risc, prezentul Regulament Local de Urbanism al P.U.G. stabilește că bastioanele fortificației se reglementează unitar, printr-o singură documentație P.U.Z. care le tratează împreună, ca părți ale aceluiași traseu, și care

preia condițiile stabilite prin P.U.Z. „Amenajarea și valorificarea peisagistică a șanțului și valului cetății”, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița (2022) și prin studiul istoric de fundamentare. Această documentație unică înlocuiește obligația de elaborare a unor P.U.Z.-uri individuale pentru bastioanele cuprinse în zonele de reglementare suplimentară și asigură o soluție de punere în valoare coerentă pe întregul traseu.

c) Până la aprobarea acestui P.U.Z. unic, în zonele aferente bastioanelor nu se admite nicio intervenție de construire sau de amenajare care ar putea afecta traseul, suprafața ori vizibilitatea fortificației. Fac excepție exclusiv cercetarea arheologică preventivă, lucrările de protecție și conservare a vestigiilor, precum și lucrările de desființare a construcțiilor care acoperă suprafețele bastioanelor distruse, realizate cu supraveghere arheologică, în condițiile prevăzute de Ordonanța nr. 43/2000.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise / interzise

**(1)** **ZP-A** – Funcțiunea principală de destinație specială militară se păstrează ca atare, până la o eventuală decizie administrativă de redestinare. În cazul restructurării parțiale sau integrale a incintei, conversiile funcționale admise sunt cele compatibile cu caracterul istoric și ambiental al ansamblului, cu prioritate către funcțiuni publice, culturale, de învățământ, de cercetare sau către funcțiuni mixte de locuire colectivă cu densitate scăzută. Sunt excluse conversiile către funcțiuni industriale grele, depozite comerciale tip retail sau ansambluri imobiliare de mare densitate.

**(2)** **ZP-B** - Funcțiunile dominante actuale — învățământ, locuire individuală, servicii compatibile cu locuirea — se păstrează. Sunt admise conversii limitate către funcțiuni de servicii de proximitate, ateliere meșteșugărești sau funcțiuni culturale, cu condiția păstrării expresiei arhitecturale exterioare a clădirilor existente. Sunt interzise funcțiunile cu impact urban major — supermarketuri, hale comerciale, ansambluri rezidențiale de mare densitate.

**(3)** **ZP-C** - Pentru întreg perimetrul ZP-C se aplică integral reglementările și regulile Planului Urbanistic Zonal pentru Malul Șanțului și Șanțul Cetății, aprobat. Prezentul regulament nu introduce reguli proprii pentru această zonă, pentru a evita fragmentarea cadrului de reglementare și pentru a asigura continuitatea juridică pentru proprietarii și investitorii din zonă. Toate aspectele privind regimul de construire, înălțimea maximă, materialele, parcelarul, fâșia de protecție a malului iazului, procedurile de avizare și restricțiile arheologice sunt cele stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

**(4)** **ZP-D** – Funcțiunea dominantă de locuire individuală se păstrează. Sunt admise conversii limitate către servicii de proximitate, ateliere meșteșugărești, mici sedii de firme sau funcțiuni culturale, cu condiția păstrării expresiei arhitecturale exterioare. Sunt interzise inserțiile cu impact dimensional major — clădiri publice mari, ansambluri rezidențiale de mare densitate, hale comerciale tip retail —, care ar denatura scara fondului construit și ar eclipsa silueta bisericii.

**(5)** **ZP-E** – Funcțiunile admise sunt cele compatibile cu caracterul mixt al zonei — locuire colectivă cu densitate medie, servicii, comerț de proximitate, funcțiuni culturale și de loisir, ateliere meșteșugărești și mici unități de producție necontaminantă. Sunt admise conversii ale halelor industriale către funcțiuni de muzeu, centru cultural, centru de evenimente, comerț specializat sau co-working, cu păstrarea integrală a structurii interne și a expresiei exterioare. Sunt interzise în perimetrul ZP-E instalațiile industriale noi cu impact poluant, depozitele grele, hale comerciale tip retail în câmpul vizual direct al Arsenalului și ansamblurile rezidențiale de înaltă densitate care ar agresa scara monumentului.

**(6)** **ZP-F** – Menținerea situației constituite existente – interzicerea oricăror intervenții care ar grava situația vizuală actuală – și în supunerea oricărei intervenții, oricât de minore, la avizul prealabil al insituției de cultrură competente. Eventualele oportunități de reabilitare termică a blocurilor pot fi exploatate pentru îmbunătățirea coordonării cromatice cu monumentele protejate.

**(7)** **ZP-G** – Funcțiunile se mențin, fond constuit dominat de locuințe joase cu specific rural, conservarea pespectivelor spre biserică și valorificarea acesteia. Se interzice indiferent de regimul juridic al parcelei inserțiile voluminoase –magazii moderne mari, anexe industriale, hale comerciale.

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art.2 -** Caracteristicile parcelelor

**(1)** ss blocurilor, în zonele unde se mai păstrează parcelarul tradițional al cartierului Sârbi — loturi înguste și alungite, cu locuirea dispusă în lungul curții —, această morfologie se conservă ca element documentar al istoriei diversității etnice a Târgoviștei. Alipirea loturilor lungi și înguste din această zonă este interzisă, deoarece ar distruge morfologia fundamentală a cartierului legumicol.

**(2)** **ZP-G** –Parcelarul tradițional radial se păstrează ca atare, fără comasări sau dezmembrări care să altereze morfologia satului istoric absorbit în țesutul urban. Mobilarea va respecta tipologia tradițională — clădire principală la stradă sau cu retragere mică, anexe în spatele lotului, grădini interioare păstrate.

### **Art.3 -**Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Pentru situațiile în care se admite construirea pe baza unui PUD aprobat, modul de amplasare se va stabili pe baza unui Studiu de fundamentare privind evaluarea resursei culturale a imobilului sau în situația în care a fost studiată zona respectivă printr-un Studiu Istoric (valabil) aferent PUZ se va elabora un Studiu de vizibilitate în sit, care va evidenția modul de amplasare în teren.

### **Art.4 -** Circulații și accese

**(1)** Conform cu prescriptiile generale de la *Capitolul 5.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.*

**(2)** Se admite modificarea modului de organizare a circulației existent, în raport cu strategia de mobilitate urbană durabilă a municpiului.

### **Art.5 -** Staționarea autovehiculelor

**(1)** Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**(2)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, Asigurarea numărului minim de locuri de parcare,* din prezentul regulament.

### **Art.6 -** Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** **ZP-A**: Pentru Cazinoul Ofițerilor se impune păstrarea integrală a volumetriei și a expresiei arhitecturale originale; nu se admit etajări, mansardări sau extinderi care să modifice silueta clădirii. În perimetrul ZP-A se păstrează, de asemenea, mai multe clădiri în regim P+2 amplasate adiacent funcțiunii militare — corpuri administrative și de cazare cu valoare ambientală modestă, dar care contribuie la caracterul construit al incintei. Pentru barăcile și clădirile administrative cu valoare ambientală, regimul existent se păstrează ca atare, fiind admise lucrări de consolidare, reabilitare termică în conformitate cu prevederile pentru clădiri istorice și conversii funcționale fără modificarea gabaritului. Pentru construcțiile noi admise în perimetru — limitate ca număr și amplasate cu prioritate în zonele actualmente ocupate de construcții industriale fără valoare —, regimul maxim de înălțime este P+2 până la P+3, cu obligația retragerii ultimului nivel față de planul fațadei principale, pentru a atenua impactul volumetric asupra ansamblului. Această valoare maximă se aplică exclusiv parcelelor situate în afara câmpului de vizibilitate directă și covizibilitate cu Cazinoul; pe parcelele aflate în relație vizuală directă cu monumentul, regimul maxim coboară la P+1 (cornișă maxim 7 metri), pentru a menține dominanța volumetrică a edificiului istoric.

**(2)** **ZP-B:** Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile noi este de 9 metri la cornișă, însă în interiorul ansamblului unitar de locuire individuală valoarea aplicată va coborî, alternativ, la P+1 (cornișă maxim 7 metri, fără mansardă suplimentară) sau P+M (cornișă maxim 4 metri, cu mansardă în volumul acoperișului), urmărind tipologia preexistentă a parcelei și a frontului în care se inserează. Regimul combinat P+1+M nu este admis pe parcelele de locuire individuală din interiorul ZP-B, fiind exclus pentru a păstra coerența morfologică a fronturilor. Liceul „Carabella” constituie elementul dominant al ansamblului prin dimensiunea sa monumentală; orice construcție nouă, inclusiv anexe școlare sau extinderi ale corpurilor de învățământ, nu va depăși cota coamei corpului principal al liceului. Pantele acoperișurilor se vor încadra în intervalul 30–45 grade.

**(3)** **ZP-C**: conform P.U.Z .“Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății ”

**(4)** **ZP-D:** Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile noi se stabilește, alternativ, la P+M (cornișă maxim 4 metri, cu mansardă în volumul acoperișului) sau la P+1 (cornișă maxim 7 metri, fără mansardă suplimentară), urmărind tipologia fondului construit existent în lungul Căii Câmpulung. Regimul combinat P+1+M nu este admis, pentru a păstra coerența morfologică a frontului și a evita supraînălțarea în câmpul vizual al bisericii. Învelitoarea va fi în două sau patru ape, cu pantă tradițională între 30 și 45 de grade.

Inserțiile care depășesc gabaritul fondului construit din zonă nu sunt admise, indiferent de funcțiunea propusă.

**(5)** **ZP-E:** Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile noi în perimetrul ZP-E se diferențiază pe trei subzone, în funcție de relația cu monumentul. Pe parcelele aflate în vecinătatea imediată a Arsenalului, în câmpul de covizibilitate directă cu fațadele istorice (zona de aproximativ 100 metri în jurul ansamblului), regimul maxim coboară la P+2 (cornișă maxim 10 metri), pentru a păstra dominanța volumetrică a halei istorice. Pe parcelele situate în vecinătatea atelierului de mecanică grea al fostei U.P.E.T., propus spre clasare prin prezentul studiu, regimul maxim crește la P+3 (cornișă maxim 12–13 metri), această valoare fiind acceptabilă întrucât atelierul însuși are un gabarit ridicat. Pe restul perimetrului, în zona de tranziție către blocurile existente, regimul maxim se stabilește la P+4, cu condiția respectării unor reguli de compoziție volumetrică precum retragerea ultimului nivel față de planul fațadei principale, fragmentarea fronturilor lungi și articularea cu construcțiile existente. Modularea graduală a înălțimii permite tranziția de scară fără rupturi bruște și recuperează parțial diferențele majore dintre țesuturile vecine.

Pentru Arsenalul Armatei se impune păstrarea integrală a fațadelor originale din cărămidă aparentă, fără tencuire, fără placare cu materiale moderne și fără acoperiri cu tablă galvanizată strălucitoare. Reabilitările vor păstra trama structurală internă și ritmul fațadelor. Învelitoarea va fi restaurată cu material similar celui original (cărămidă tradițională). Sunt strict interzise demolarea oricăruia dintre cele trei corpuri și fragmentarea internă a halei prin volume care ies din profilul existent.

**(6)** **ZP-F:** Pe ansamblul perimetrului ZP-F nu se admit construcții noi cu regim de înălțime mai mare decât cel al blocurilor existente, pentru a evita agravarea suplimentară a raportului de scară cu monumentele. Pe parcelele direct adiacente monumentului — biserica „Sf. Nifon” , nu se admite niciun corp nou care să depășească cota cornișei turlelor bisericii, astfel încât silueta acesteia să fie perceptibilă

**(7)** **ZP-G:** Construcțiile noi vor avea regim maxim parter, cu mansardă admisă în volumul acoperișului; înălțimea la cornișă nu va depăși 4 metri, iar coama maximă va fi la 7,5 metri. Învelitoarea va fi în patru ape sau două ape cu pantă lină (32–45 grade), realizată în țiglă ceramică sau materiale care imită vizual țigla; învelitorile metalice strălucitoare sau policrome sunt interzise.

**(8)** Orice modificare a înălțimii clădirilor va trebui justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, inclusiv raportul cu clădirile învecinate și vor fi aprobate prin P.U.Z.

## **Art.7 -** Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** **ZP-A:** Reparațiile la Cazinou utilizează tencuieli decorative pe bază de var, cu profile reconstituite după detaliile originale; tâmplăria se înlocuiește cu lemn sau cu materiale care imită fidel lemnul ca textură și profil; cromatica se menține la nuanțele istorice — crem-ocru pentru ziduri, maro pentru tâmplărie —, în absența unor cercetări de parament care să releve o cromatică originală diferită. Învelitoarea originală se păstrează sau se replică; tabla galvanizată strălucitoare nu se admite. Pentru construcțiile noi admise

în perimetru, materialele și expresia arhitecturală vor fi compatibile cu caracterul monumentului, fără a fi impusă o imitație stilistică.

Toate lucrările care afectează Cazinoul, indiferent de natura și amploarea lor, se avizează de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița. Pentru intervențiile în vecinătatea Cazinoului, avizul DJC este obligatoriu pentru lucrările care modifică volumetria, fațadele, învelitoarea sau raportul cu spațiul public.

**(2) ZP-B:** Pentru Liceul „Carabella”, Casa Carabella și Casa Nicolae Oprescu, intervențiile vor viza prioritar restaurarea elementelor autentice — ancadramente, cornișe, tâmplării originale, învelitori în țiglă ceramică, decorații în stuc. Extinderile sunt admise exclusiv în spatele lotului, fără modificarea fațadei stradale, cu retragere minimă de 8 metri față de aliniament și volumetrie subordonată corpului istoric. Intrarea monumentală a liceului, situată pe colț stradal, va fi ferită de amenajări stradale masive sau de instalații care i-ar afecta perceperea; în fața liceului nu se vor amplasa panouri publicitare, bannere sau alte elemente de comunicare vizuală cu impact dimensional ridicat. Toate intervențiile asupra monumentelor sau a parcelelor situate în perimetrul ZP-B se avizează de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

**(3) ZP-C** : conform PUZ “Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății ”

**(4) ZP-D:** Pe parcelele direct adiacente bisericii, în câmpul vizual frontal al lăcașului dinspre Calea Câmpulung, regimul de înălțime se coboară la P+M (cornișă maxim 5 metri), pentru ca silueta bisericii — relativ modestă, fără turlă majoră — să rămână perceptibilă în orizont. Plantațiile de aliniament din vecinătatea bisericii se mențin sau se completează, pentru a marca prezența monumentului în spațiul stradal.

**(5) ZP-E:** Pentru Arsenalul Armatei se impune păstrarea integrală a fațadelor originale din cărămidă aparentă, fără tencuire, fără placare cu materiale moderne și fără acoperiri cu tablă galvanizată strălucitoare. Reabilitările vor păstra trama structurală internă și ritmul fațadelor. Învelitoarea va fi restaurată cu material similar celui original (cărămidă tradițională). Sunt strict interzise demolarea oricăruia dintre cele trei corpuri și fragmentarea internă a halei prin volume care ies din profilul existent.

**(6) ZP-F:** - Reabilitările termice ale blocurilor se vor face cu păstrarea elementelor de fațadă cu valoare compozițională (acolo unde acestea există), cu cromatică neutră — alb, crem, gri deschis —, fără policromii stridente sau elemente decorative de imitație. Intervențiile asupra lăcașului vor utiliza materiale tradiționale — tencuieli pe bază de var, învelitori în țiglă ceramică, tâmplărie din lemn; Intervențiile asupra bisericii „Sf. Nifon” și lucrările curente din perimetrul ZP-F se avizează de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

**(7) ZP-G:** - Se va proteja persepectivele spre biserică – Pe străzile radiale care converg spre biserică, în special pe strada Înfrățirii pe care este situat lăcașul, nu se admit construcții care să blocheze axul perceptiv al edificiului dinspre intrările principale în cartier. Pentru construcțiile noi – Învelitoarea va fi în patru ape sau două ape cu pantă lină (32–45 grade), realizată în țiglă ceramică sau materiale care imită vizual țigla; învelitorile metalice strălucitoare sau policrome sunt interzise. Tâmplăria va fi din lemn sau cu profile

care imită lemnul, iar cromatica fațadelor se va menține în registrul albului și al nuanțelor pământii — crem, ocru pal, brun deschis, fără culori stridente sau combinații contrastante.

Lucrările de restaurare a bisericii vor utiliza materiale tradiționale — tencuieli pe bază de var, învelitori în țiglă ceramică sau țiglă solzi conform tipologiei istorice, tâmplărie din lemn —, fără introducerea de elemente moderne în câmpul vizual direct al fațadelor sau în volumul lăcașului. Toate intervențiile asupra bisericii și a parcelelor situate în perimetrul ZP-G se avizează de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.

## **Art.8 -** Condiții de echipare edilitară

**(1)** Construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică în funcție de necesitate.

**(2)** Toate racordările se vor face în canalizații subterane. Pentru pozarea echipamentelor de măsură și control se vor rezerva spații în cadrul împrejmuirilor (nu pe clădiri_ sau în imediata vecinătate a accesului pe lot (acolo unde porțile sunt singurele părți de împrejmuire la stradă) aceste echipamente vor avea cutii speciale, cu estetică adecvată zonei sau vor fi integrate unor fațade, cu marcarea ușilor de acces. Sunt interzise montările de contoare pe fațadele principale ale clădirilor.

**(3)** Imobilele vor dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public, dar acoperit cu un paravn intergat estetic zonei.

## **Art.9 -** Spații libere și spații plantate

**(1)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(2)** Aliniamentele stradale plantate vor face și ele obiectul protecției, întreținerea lor fiind făcută numai de către personal de specialitate. Arborii izolați fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat.

**(3)** **ZP-A**: Vegetația existentă constituie una dintre valorile esențiale ale zonei și se menține integral. Suprafețele plantate nu vor fi diminuate semnificativ; eventualele intervenții vor consta în amenajarea spațiului verde pe baza unui proiect de peisagistică, care va prevedea alei pietonale, plantații de aliniament reordonate și zone de odihnă și loisir destinate personalului sau publicului în funcție de regimul juridic al zonei, fără a substitui caracterul natural cu suprafețe mineralizate. Arborii maturi se mențin în proporție de minim 90%; eliminarea unor arbori este admisă doar pentru certificate fitosanitare sau pentru proiecte de amenajare care prevăd înlocuire 1:2.

**(4)** **ZP-B**: -

**(5)** **ZP-C**: conform P.U.Z .“Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății ”

**(6)** **ZP-D:** Protejarea siluetei bisericii – Plantațiile de aliniament din vecinătatea bisericii se mențin sau se completează, pentru a marca prezența monumentului în spațiul stradal.

**(7)** **ZP-E:** În vecinătatea Arsenalului, pe terasa de sol din interiorul incintei, se pot amenaja parcări exterioare discrete, cu pavaje permeabile și plantații de aliniament. Nu se

admit structuri parcare supraetajate, depozite expuse vizual sau instalații industriale noi în câmpul vizual al fațadelor de cărămidă. Pentru noile dezvoltări rezidențiale sau mixte din perimetrul ZP-E, ponderea spațiilor verzi amenajate va fi de minim 25% din suprafața totală a parcelei. Toate intervențiile asupra Arsenalului, asupra propunerilor de clasare sau a parcelelor situate în perimetrul ZP-E se avizează de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița. Pentru intervențiile cu impact major asupra patrimoniului industrial, se recomandă consultarea prealabilă a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.

**(8)** **ZP-F:** Lucrările pe domeniul public — refaceri de trotuare, mobilier urban, amenajări de parcare — vor fi planificate pentru a întări citirea monumentelor în spațiul stradal, prin marcarea aliniamentelor, plantații de însoțire și iluminat arhitectural punctual.

**(9)** **ZP-G:** conservarea perspectivelor libere spre biserică din direcțiile stradale principale. Plantațiile de aliniament se vor planifica în coroană înaltă, cu trunchi degajat, pentru a permite citirea siluetei bisericii peste vegetație. Eventualele amenajări de mobilier urban — bănci, stâlpi de iluminat, panouri informative — se vor încadra dimensional, fără elemente cu impact vizual major în câmpul vizual al bisericii.

### **Art.10 -**Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. Art. 47 - Împrejmuiri.*

**(2)** Se propun împrejmuiri transparente, cu materiale istoric prezente în zonă: fier forjat sau vopsit, cu bare verticale, cu sau fără elemente decorative, cu soclu de zidărie tencuit; acolo unde împrejmuirea este veche și are valoare estetică se va opta pentru restaurarea sau replicarea ei;

**(3)** Nu sunt admise împrejmuiri masive opace: din panouri de beton sau din zidărie; se interzice vopsirea în culori stridente a împrejmuirilor.

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### **Art.11 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** **POT aplicabil fiecărei Zone de protecție sunt cele prevăzute în zonificarea funcțională aferentă acesteia**

### **Art.12 -**Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** **CUT aplicabil fiecărei Zone de protecție sunt cele prevăzute în zonificarea funcțională aferentă acesteia**

# Capitolul 16. Prevederi în zone propuse pentru restructurare

## R – zone din intravilan destinate restructurării funcționale

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zone industriale și parcelar riveran arterelor de circulație unde se constată incompatibilități funcționale generate de tendința de schimbare a zonei funcționale reglementate prin documentația PUG aprobată cu HCL nr. .... din .... . Operațiunile de restructurare se vor face în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici.
Zona cuprinde:

**RM – subzone cu parcelar dedicat restructrurării pentru spații urbane cu mixitate funcțională**

**(3) RM1 – parcelar adiacent principalelor artere de trafic, destinat restructurării – subzonă mixtă de locuințe colective și servicii**

**(4) RM2 – parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii**

**(5) RM3 – parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării – subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive /servicii nepoluante.**

**RA – zone cu parcelar de tip industrial destinat restructurării pentru activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari și medii**

## RM – Zone cu parcelar dedicat restructurării pentru spații urbane dedicate mixității funcționale

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**RM1 – parcelar adiacent principalelor artere de trafic, destinat restructurării – subzonă mixtă de locuințe colective și servicii**

CARACTER EXISTENT

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Parcelarul este neomogen, cu fome neregulate.

În general sunt zone care ”au scăpat” de transformările urbane din perioada comunistă, când fronturile la străzile principale au fost ocupate de locuințe colective înalte cu parter comercial, în prezent fiind supuse presiunii dezvoltărilor imobiliare orientate către realizarea de construcții de locuințe colective cu parter comercial.

În relație cu zonele adiacente, zonele cu parcelarul destinat restucturării, determină numeroase disfuncționalități și incompatibilități, în principal de mixaj funcțional incoerent care au dus la pierderea intimității curților de locuințe individuale prin utilizarea celor vecine pentru alte activități

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Spațiile sunt formate, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit înalte, cu parter comercial. În aceste zone ponderea locuințelor va fi de cel puțin 30% din aria desfășurată construită.

Zonele vor fi organizate pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim de înălțime ce preia înălțimea clădirilor din zonele mixte adiacente. În aceste zone se admit construcții inalte cu rol de accent vertical în silueta orașului a căror înălțime va fi stabilită printr-un P.U.Z. însoțit de un studiu de înălțime/siluetă urbană, cu ilustrarea volumetrică privind modul cum se percep volumele propuse din toate câmpurile/punctele de vizibilitate determinate.

**RM2 – parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii**

CARACTER EXISTENT

Spații cu caracter industrial dezafectate, situat în zone importante ale orașului, chiar în apropierea zonei centrale ce formează enclave mari unde se pot dezvolta noi cartiere destinate locuirii colective și activităților economice terțiare compatibile cu locuirea.

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând noi cartiere adiacent zonei centrale sau de-a lungul arterelor principale.

Spațiile sunt formate, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit înalte, cu zone comerciale și de servicii dedicate sau la parterul blocurilor, cu spații verzi pentru agrement și sport destinate rezidenților, inclusiv cu unități de învățământ preșcolare ( grădinițe și creșe) destinate rezidenților. În aceste zone ponderea locuințelor va fi de cel puțin 30% din aria desfășurată construită.
Zonele vor fi organizate pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. În aceste zone regimul de înălțime va fi stabilit printr-un P.U.Z. însoțit de un studiu de înălțime/siluetă urbană, cu ilustrarea volumetrică privind modul cum se percep volumele propuse din toate câmpurile/punctele de vizibilitate determinate. Se acceptă accente verticale.

**RM3 – parcelar specific zonelor industriale destinat restructurării – subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive /servicii nepoluante.**

CARACTER EXISTENT

Spații cu caracter industrial dezafectate unde se observă tendința de inserare a locuințelor individuale adiacent activităților mici nepoluante și fărăr risc tehnologic de tip industrial sau depozitare

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexiibilitate în acceptarea diferitelor activități industriale mici nepoluante în zone destinate locuirii individuale sau colective mici.

## A. Condiționări primare

**(1)** **În RM1** modul de construire se va reglementa prin PUD cu respectarea prezentului Regulament.

**(2)** **În RM2:**

**a)** este obligatorie reglementarea prin PUZ. Se recomandă inițierea PUZ prin parterneriat public - privat, unde administrației publice locale sa-i revina rolul de inițiator în sensul stabilirii temei de proiectare, iar proprietarilor terenurilor din zonă rolul de finanțare a proiectului.

**b)** Prin PUZ se vor stabili investițiile care vor intra în sarcina autorităților publice locale și investițiile ce vor fi finanțate de investirorii privati persoane fizice sau juridice.

**c)** se impun operațiuni de restructurare a parcelarului existent, în sensul comasării și dezmembrării parcelelor existente în vederea asigurării condițiilor de construibilitate.

Operațiunile de comasare se vor face prin operațiuni cadastrale specifice pe baza unui PUZ aprobat.

Prin PUZ se va urmări:

**(6)** restructurarea zonei din punct de vedere a tramei stradale, parcelarului, echipării edilitare.

**(7)** stabilirea unei noi configurații spațial – volumetrice care sa corespundă caracterului zonei

**(8)** stabilirea reglementarilor care sa asigure o buna contectivitate cu orașul - linii de transport public, infrastructura pentru mijloace alternative de mobilitate (trasee pentru biciclete), parcari publice (se va urmăari crearea unor parcari care sa deserveasca intreaga subzona, evitându-se crearea de locuri de parcare pe fiecare loc în parte

**(9)** Identificarea rețelei de spațiu verde – spațiu verde de aliniament, spații verzi de tip parc/scuar, locuri de joacă

**(3)** **În RM3,** pentru alte funcțiuni admise decît locuirea modul de construire se va reglementa prin PUD cu respectarea prezentului Regulament. Se va urmări:

**(10)** crearea de noi fronturi cu caracter mixt de factură urbană cu construcții care să curpindă cel puțin nivelul de la parter destinat spațiilor comerciale și de servicii.

**(11)** Prin grija administrației publice locale străzile adiacente zonei RM3 vor fi amenajate cu locuri de parcare laterale cu staționare pe timp limitat destinate vizitatorilor/clientilor, stații de transport public, piste și parcări pentru biciclete/trotinete, zona pietonală de minim 2,5 m și aliniamente verzi cu rol de culoar de umbăr / barieră fonică.

**(12)** Parcarile destinate locuirii se vor amenja prin grija investitorilor în incinta proprietății.

**(4)** Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

**(3)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**(4)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

**(2)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

**(3)** Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

# SECȚIUNEA 2.
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise

**(1) În RM1+RM2:**

**a)** structură funcțională mixtă incluzând Locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

**b)** La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public

**(2) În RM3:** locuire individuală și activități productive nepoluante care nu generează un trafic mai mare de 10 autoturisme pe zi.

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1) În RM1+RM2 se admit:**

**a)** Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**b)** Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**c)** Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

– să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

– accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

**(2) În RM1,** se admite conversia funcțională în cazul locuințelor cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public.

**(14) În RM3** se admit activități productive care nu generează un trafic mai mare de 10 autoturisme pe zi.

## Art.3 - Utilizări interzise

**(1) În RM1+RM2+RM3, se interzic:**

**a)** Ansambluri monofuncționale rezidențiale

**b)** Construcții provizorii de orice natură

**c)** depozitare en-gros sau mic-gros;

**d)** depozitări de materiale refolosibile;

**e)** platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

**f)** depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

**g)** activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

**h)** autobaze și stații de întreținere auto;

**i)** stații de betoane;

**j)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

**k)** orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

**l)** anexe gospodărești;

# SECȚIUNEA 3.
# CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

## Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1) În RM1** + **RM3** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

**a)** să aibă front la stradă, drum cu acces public

**b)** lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m:

**c)** adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

**d)** suprafața să fie mai mare sau egală cu 150 mp.

**(2) În RM2 – conform PUZ.** Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă. Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. în acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună

## Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În RM1**, clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5,0 m, în front continuu (închis).

**(2) În RM2 –** conform PUZ

**(3) În RM3** clădirile se vor amplasa retras de la aliniament cu minim 5,0 m

## Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În RM1** – se va stabili prin PUD. Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și de principiul creării de fronturi închise la stradă.

**(13)** Pentru terenurile cu front la stradă sub 15,0 m construcția se va amplasa în mod obligatoriu pe ambele laturi laterale (înșiruit). Construcțiile înșiruite vor fi dispuse pe o bandă de construibilitate de maxim 15,0 m adîncime.

**(14)** Pentru terenurile cu front la strada între 15,0 m și 20,0 m construcția se va amplasa pe una din laturile laterale, iar față de latura opusă se va retrage cu minim ¼ din H maxim a construcției. Construcțiile pot fi amplasate și în sistem înșiruit cu condiția asigurării unei treceri printr-un gang pentru autospecialele de stingere a incendiilor.

**(15)** Pentru terenurile cu front la stradă mai mare de 20 m, construcțiile de pot amplasa cuplat sau izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim ¼ din H maxim a construcției.

**(16)** Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

**(17)** Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu 1/4 din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

**(2) În RM2 – conform PUZ aprobat**

**(3) În RM3:**

**(18)** pentru construcții destinate altor funcțiuni admise decît locuirea retragerile se vor stabili prin PUD aprobat

**(19)** construcțiile pentru locuinte se vor amplasa în sistem izolat, retras cu minim 3,0 m față de limitele laterale și minim 5,0 m față de limita posterioară.

Se admite modificarea retragerilor față de limita laterală sau posterioară în baza unui PUD aprobat, cu condiția să nu se lase calcane vizibile.

## **Art.7 -** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În RM1** se va stabili prin PUD.

**(2) În RM2** se va stabili prin PUZ

**(3) În RM3**:

- pentru construcții destinate altor funcțiuni admise decît locuirea retragerile se vor stabili prin PUD
- pentru locuințe în cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 5 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

## **Art.8 -** Circulații și accese

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

**(2)** Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de minim 3,0 m.

**(3)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**(4)** Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **Art.9 -**Staționarea autovehiculelor

**(1)** În RM1+RM2+RM3:

**a)** Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere

**b)** Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare și Anexa 7.

**c)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**d)** Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

**(2) În RM1+RM2:**

- **a)** staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
- **b)** Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- **c)** Nu se admite amenajarea de locuri de parcare în zona dintre aliniament și limita de amplasare a construcției, aceasta fiind destinată pentru amenajarea de spațiu verde de fațadă.

## **Art.10 -**Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În RM1,** înălțimea maximă a clădirii nu va depăși distanața dintre aliniamente.

**(2) În RM2,** conform PUZ aprobat fundamenta prin studii de siluetă /inserție urbană cu ilustrare volumetrică.

**(3) În RM3,** regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane:

- **(20)** Parter + 2 Etaje + Mansardă / (S)+P+2+M
- **(21)** Parter + 2 Etaje + Etaj retras / (S)+P+2+1R
- **(22)** Demisol+Parter +2 Etaje / (S)+D+P+2
- **(23)** Demisol + Parter + 1 etaj+ Mansardă / (S)+D+P+1++M
- **(24)** Demisol + Parter + Etaj+ Etaj retras / (S)+D+P+1+1R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel va fi de maxim 15 m.

**(4) În RM1+RM2+RM3:**

**(25)** Pentru clădirile de colț se admite un etaj în plus, dar fără a depăși înălțimea maximă admisă cu mai mult de 4 m.

## **Art.11 -**Aspectul exterior al clădirilor

**În RM1+RM2+RM3:**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

**(2)** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**(3)** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

**(4)** În RM1+RM2 acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

**(5)** În RM3 se admite acoperirea în pantă ( acoperiș în pantă la maxim 45 grade).

**(6)** Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

**(7)** Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Capitolul 9 – Reguli cu privire la publicitatea stradală.*

## **Art.12 -**Condiții de echipare edilitară

**În RM1+RM2+RM3:**

**(1)** Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

**(3)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(4)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **Art.13 -**Spații libere și spații plantate

**În RM1+RM2+RM3:**

**(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30%.**

**(2) Prin excepție pe terenurile unde sunt amenajate parcaje subterane se admite ca 2/3 din suprafața de spațiu verde să fie amenajată pe teren natural și 1/3 peste placa construcțiilor cu condiția ca aceasta să fie amenjată cu un strat de pământ de minim 1,0 m astfel încît să poată fi plantați cel puțin arbuști.**

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## **Art.14 -**Împrejmuiri

**(1) În RM1+RM2,** ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

**(2) În RM3**, Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0-* **Împrejmuiri**.

# SECȚIUNEA 4.
# POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## **Art.15 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În RM1:** POT maxim = 60%

**(2) În RM2:** conform PUZ

**(3) În RM3:**

– Pentru locuințe POT maxim 45%

– Pentru activități mixte (locuire + alte activități admise) POT maxim = 60%

– Pentru activități monofuncționale admise ( altele decat locuire) POT maxim = 50%

**(4) În RM1+RM2,** garajele subterane vor putea ocupa maxim 80% din suprafața terenului

**Art.16 -**Utilizare a terenului (CUT)

**(5) În RM1:**

– **CUT maxim = 2,5 pentru construcții monofuncționale**

– **CUT maxim 3,5 pentru construcții cu funcțiuni mixte** ( locuire + comerț, servicii sau birouri, etc.), cu condiția interzicerii schimbării destinațiilor spațiilor prezentate la DTAC ca spații comerciale, pentru servicii, birouri etc. asumată pe bază de declarație notarială a beneficiarului lucrării de înscriere a acestei sarcini în cartea funciară.

**(6) În RM2:**

– **CUT maxim = 3,5 pentru construcții monofuncționale**

– **CUT maxim 4,5 pentru construcții cu funcțiuni mixte** ( locuire + comerț, servicii sau birouri, etc.), cu condiția interzicerii schimbării destinațiilor spațiilor prezentate la DTAC ca spații comerciale, pentru servicii, birouri etc. asumată pe bază de declarație notarială a beneficiarului lucrării de înscriere a acestei sarcini în cartea funciară.

**(7) În RM3:**

– **CUT maxim = 3,5 pentru construcții monofuncționale**

– **CUT maxim 4,5 pentru construcții cu funcțiuni mixte** ( locuire + comerț, servicii sau birouri, etc.), cu condiția interzicerii schimbării destinațiilor spațiilor prezentate la DTAC ca spații comerciale, pentru servicii, birouri etc. asumată pe bază de declarație notarială a beneficiarului lucrării de înscriere a acestei sarcini în cartea funciară.

**(8) În RM1+RM2:**

– Pentru parcele ce includ garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin 50% în plus față de necesarul stabilit și a căror locuri de parcare vor fi disponibile și locuitorilor din imobilele învecinate se admite majorarea CUT cu 1,0.

## RA - zone cu parcelar de tip industrial destinat restructurării pentru activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari și medii

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

**RA2 - Subzone cu parcelar neomogen dedicat restructurarii pentru activități economice productive, cu caracter terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni medii și mici**

CARACTER EXISTENT:

Subzona este compusă din unități economice mici li mijlocii diferite ca mărime, cu profil productiv și de servicii, situate în vecintatea unor arii cu funcțiuni diverse fiind în general în condiții de incompatibilitate cu caracterul zonelor funcționale învecinate.

CARACTER PROPUS:

Spații urbane destinate activităților economice terțiare și de tip comercial în construcții de dimensiuni mari, medii sau mici, care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală.

**RA3 - Terenuri adiacente căii ferate, destinate restructurării pentru activități economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici**

CARACTER EXISTENT:

Terenuri adiacente căii ferate, specifice zonelor industraiale și de servicii în general destructurate, situate în locatii importante pentru dezvoltarea orașului și care generează incompatibilități cu funcțiunile adiacente existente sau propuse.

CARACTER PROPUS:

Linearități comerciale și de servicii dezvoltate paralel cu calea ferată, dispersate în spațiu verde, creînd astfel bariere fizice între calea ferată și zona din vecinătate destinată locuirii.

**A. Condiționări primare**

**(1)** Este obligatorie reglementarea prin PUZ care se va întocmi pentru toată subzona funcțională. Prin PUZ se va urmări:

**(26)** restructurarea zonei din punct de vedere a tramei stradale, parcelarului, echipării edilitare.

**(27)** stabilirea unei noi configurații spațial – volumetrice care sa corespundă caracterului de pol urban.

**(28)** stabilirea reglementarilor care sa asigure o buna contectivitate cu toate cartierele de locuit - linii de transport public, infrastructura pentru mijloace alternative de mobilitate (trasee pentru biciclete), parcari publice ( se va urmăari crearea unor parcari care sa deservească intreaga subzona, evitându-se crearea de locuri de parcare pe fiecare loc în parte

**(29)** Identificarea rețelei de spațiu verde – spațiu verde de aliniament, spații verzi de tip parc/scuar.

**(2)** Pentru fondul construit existent ce se încadrează în prevederile prezentului regulament, se admit lucrări de construire fără a fi necesară aprobarea unui PUZ.

**(3)** Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției.

**B. Servituți de utilitate publică**

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

**(3)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**(4)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

**C. Reglementări pentru spațiul public**

**(1)** Reabilitarea și amenajarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

**(2)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

**(3)** Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise

**(1)** Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:

**a)** administrative – birouri, sedii de companii etc.

**b)** financiar-bancare;

**c)** comerț în clădiri multifuncționale sau în clădiri dedicate de tip big-box.

**d)** Showroom

**e)** alimentație publică;

**f)** servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;

**g)** servicii medicale;

**h)** unități de cazare (hotel, etc.)

**i)** cercetare și funcțiuni conexe.

**(2)** Parterele orientate spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1)** Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**(2)** Construcții pentru parcari publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate, cu următoarele condiții:

**a)** să nu fie amplasate în aliniament (să fie amplasate în interiorul zonei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane);

**b)** accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

**(3)** Se admit unități de producție și depozitare de dimensiuni medii și mici, în construcții de maxim1000 mp ADC.

### **Art.3 -** Utilizări interzise

**a)** Locuire de orice tip

**b)** Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

**c)** Construcții provizorii de orice natură

**d)** Depozitare en-gros tip baze logistice

**e)** depozitări de materiale refolosibile;

**f)** platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

**g)** depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

**h)** autobaze și stații de întreținere auto;

**i)** stații de betoane;

**j)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

**k)** orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art.4 -** Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Conform PUZ

### **Art.5 -** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Față de străzile de cateroria II, clădirile se vor amplasa în retragere cu 10 m față de aliniament.

**(2)** Față de străzile de cateroria III, clădirile se vor amplasa în retragere cu 5 m față de aliniament.

**(3)** Retragerea se va face față de aliniamentul propus.

### **Art.6 -** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1)** Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de deschiderea parcelarului existent și se va stabili prin PUZ

### **Art.7 -** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1)** Conform PUZ

### **Art.8 -** Circulații și accese

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

**(2)** De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

**(3)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**(4)** Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza materiale permeabile.

### **Art.9 -**Staționarea autovehiculelor

**(1)** Conform PUZ, cu următoarele condiționări:

**(30)** Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

**(31)** Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**(32)** Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

**(33)** Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri.

## **Art.10 -**Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1)** Conform PUZ cu următoarele condiționări:

**(34)** de regulă H maxim va fi de 15,0 m.

**(35)** numărul de niveluri se va stabili în raport cu H maxim admis, cu posibilitatea depășirii acestor înălțimi cu maxim 6,0 m.

**(36)** prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, care vor fi argumentate prin studii de siluetă/inserție urbană cu ilustrare volumetrică a vizibilității clădirii din toate punctele de perspectivă importante.

**(37)** se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă

## **Art.11 -**Aspectul exterior al clădirilor

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

**(2)** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**(3)** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

**(4)** Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

**(5)** Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

**(6)** Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

**(7)** Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Capitolul 9 – reguli cu privire la publicitatea stradală.*

## **Art.12 -**Condiții de echipare edilitară

**(1)** Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**(3)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

**(4)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(5)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

***(6)*** Se va corela cu **Reguli cu privire la echiparea edilitar***Capitolul 6.Reguli cu privire la echiparea edilitară.*

## **Art.13 -**Spații libere și spații plantate

**(1)** Se va corela cu *Capitolul 8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuri.*

### **Art.14 -**Împrejmuiri

**(1)** Autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0* **Împrejmuiri**.

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### **Art.15 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

– **POT maxim = 50%**

– Pentru parcele construibile rezultate din operațiuni de comasare se admite o majorare a POT cu 10% și o diminuare a spațiului verde cu 10%.

### **Art.16 -**Utilizare a terenului (CUT)

– **CUT maxim = 2,0**

– Pentru parcele construibile rezultate din operațiuni de comasare se admite o majorare a CUT cu 1,0

# U - Zone situate în intravilan în curs de urbanizare și zone noi propuse a se introduce în intravilan pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Operațiunile de urbanizare se vor face în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici.

Zona cuprinde:

**UL - Zonă situată în intravilan în curs de urbanizare sau zone noi propuse a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate funcțiunii de locuire individuală sau colectivă mică.**

**UM – Parcelar de tip agricol situat în intravilan în curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate mixității funcționale.**

- **UM1** - Parcelar de tip agricol adiacent principalelor artere de trafic existente sau propuse destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea
- **UM2** – Parcelar de tip agricol destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii compatibile cu locuirea
- **UM3** – Parcelar de tip agricol destinat urbanizării – subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante

**UA - Zone cu parcelar de tip agricol destinat urbanizării pentru activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari, medii sau mici**

- **UA1** - Zonă cu parcelar de tip agricol dedicat urbanizarii pentru unități productive și de servicii mari și mijlocii
- **UA3** - Subzone cu parcelar de tip agricol dedicat urbanizării pentru activități economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici

## A. Condiționări primare generale pentru zonele propuse urbanizării

**(1)** Pentru zonele cu terenuri libere neconstruite sau terenuri agricole în intravilan se va aplica o procedură de urbanizare, prin PUZ.

**(2)** Se recomandă inițierea documentațiilor PUZ pentru urbanizare de către Autoritățile Publice Locale (Primăria Municipiului Târgoviște/Consiliu Local al Municipiului Târgoviște).

**(3)** Documentațiile PUZ pot fi inițiate și în parteneriat public-privat, caz în care administrația publică să fie responsabilă cu întocmirea și avizarea documentației PUZ, iar partea privată să

finanțeze costurile de elaborare și avizare. Sau se pot stabili alte forme de parteneriat public-privat pentru elaborare și avizare PUZ în condițiile legii.

**(4)** Documentațiile PUZ pot fi inițiate și pe baza Avizului de Oportunitate solicitat de către dezvoltatori / asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă).

**(5)** Clădirile existente, inscrise în Cartea Funciară și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt incadrate.

**(6)** În documentația PUZ de urbanizare se vor aplica în mod obligatoriu servictuțile de utilitate publică stabilite prin PUG.

**(7)** Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locațiile concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice, dotări de învățământ, sănătate, activități economice cu caracter terțiar, locuințe sociale etc., conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate

**(8)** Urbanizarea/schimbarea destinației terenurilor agricole se va realiza în concordanță cu solicitările din partea dezvoltatorilor/proprietarilor de terenuri, posibilitățile sectorului public privind modernizarea infrastructurii corelate cu cele ale gestionarilor de rețele pentru dezvoltarea echipării edilitare precum și cu etapizarea reglementată prin PUG, pentru a se evita dispersia urbană.

**(9)** Teritoriul ce poate fi studiat/reglementat printr-un PUZ de urbanizare va fi de regulă stabilit prin avizul de oportunitate cu consultarea CTUAT.

Etapele procedurii implică:

1. Obținerea avizului CTUAT privind oportunitatea urbanizării, aviz prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice terioriului în cauză

2. Obținerea avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către autoritatea publică, dezvoltator sau asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deâinătorii de terenuri din zonă).

3. Elaborarea de către autoritatea publică/dezvoltator/proprietari a documentațiilor de urbanism – Plan Director Reglementar pentru zona studiată prin PUZ pentru zona reglementată ce vor analiza și descrie: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea și interferența între diversele funcțiuni, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitute de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor

4. Estimarea parametrilor tehnico-economici ai operațiunii (la nivelul de studiu de prefezabilitate) și repartizarea costurilor între diverșii parterneri ai proiectului sunt de asemenea necesare

5. Stabilirea configurației propuse pentru zona de urbanizare, care implică:

a) Delimitarea subzonelor aferente diferitelor tipuri de locuire și a funcțiunilor complementare necesare

b) Gruparea în teritoriu a diferitelor tipuri de funcțiuni care asigură coerența și funcționalitatea ansamblului

c) Reparcelarea terenurilor care cuprinde următorii pași:

- Reactualizarea bazei topografice și cadastrale

- Unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor (prin acordul tuturor proprietarilor)
- Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională a proprietăților inițiale.

În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public ( tramă stradală majoră, dotări pentru învățământ, sănătate, activitărți economice cu caracter terțiar, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.)

1. Aprobarea PUZ după obținerea avizelor conforn Certificatului de Urbanism
2. Elaborarea de către dezvoltator/proprietar a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit prin PUZ ca o etapă în procesul de urbanizare:

- Străzi, parcaje și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru străzi aplicându-se profilele transversale în conformitate cu normele tehnice specifice și reglementările PUG

- Rețele edilitare (rezvoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare menajeră și pentru gestiunea pelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, telecomunicații, rețele de gaz metan) și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră existentă

3. Autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică.
4. Realizarea de către dezvoltator/proprietar a lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică și recepția acestora, eventual în parteneriat cu gestionarii și proprietarii rețelelor sau cu autoritatea publică locală.
5. Intabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietatea publică

**(10)** Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa etapizarea procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării în ansamblu pentru întreaga operațiune urbanistică

**(11)** Autorizarea executarii construcțiilor este permisă după finalizarea procedurii de urbanizare.

**(12)** Minim 5% din suprafața totală a zonei reglementate va fi prevazuta pentru scopuri publice, altele decât străzile.

## B. Servituți de utilitate publică

**(1)** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

**(2)** Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG.

**(3)** Prin PUZ, se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

**(4)** Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

**(5)** Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

**(6)** Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## C. Reglementări pentru spațiul public

**(1)** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

**(2)** Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 4) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

**(3)** În zonele destinate locuirii, se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

**(4)** Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

**(5)** Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

**(6)** Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

**(7)** Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

# UL – Parcelar de tip agricol situat în intravilan ăn curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate funcțiuniii de locuire individuala sau colectivă mică

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

CARACTER EXISTENT

Zona este caracterizată de terenuri libere neconstruite sau terenuri agricole situate în intravilan, fără infrastructură tehnico-edilitară, de circulații sau dotări de interes public.

CARACTER PROPUS

Zonă destinată locuirii individuale sau colective mici, dezvoltată pe un parcelar de tip urban stabilit pe baza unor planuri urbanistice zonale / planuri de parcelare prestabilite , cu toate echipările tehnico-edilitare necesare, căi de comunicație rutieră/ pietonală și mjloce alternative de deplasare,

cu dotări publice necesare zonei de locuire (creșă/grădiniță/scoală/spații comerciale și de servicii/spații verzi de tip parc/scuar, locuri de joacă și socializare).

## Condiționări

***(1)*** Se vor respecta prevederile privind procedura de urbanizare descrisă la punctul *A. Condiționări primare generale pentru zonele propuse urbanizării*

**(2)** Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

- Sunbzona de instituții, servicii și echpamente de interes public și activități economice cu caracter terțiar de proximitate

- Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, zone verzi pentru protecția cursurilor de apă / căii ferate/ infrastructură edilitară.

**(3)** Pentru zonele de locuire situate în afara razelor de deservire a unităților de învățământ și sanitare existente, se vor propune în mod obligatoriu locații pentru amenajarea acestor dotări dimensionate conform legislației și normelor în vigoare.

**(4)** Se vor identifica și reglementa în mod corespunzător străzile destinate pentru transport public și stații pentru transport public, facilități pentru mijloace de transport alternativ

# SECȚIUNEA 2.
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise

**(1) În UL:**

**a)** Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**b)** Locuințe semicolective: mai multe locuințe unifamiliale grupate pe un lot, având acces propiru și lot folosit în comun.

**c)** parcaje, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere, mobilier urban, spații libere pietonale

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1)** În **UL:**

**a)** Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**b)** Se admit funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public complementar, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică – descrise în Anexa 3 la prezentul Regulament, cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații destinate acestora prin PUZ, cu următoarele condiții:

– să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

– activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

– să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

– pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

– Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

**c)** Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, dacă sunt stabilite prin PUZ

**d)** Se admit funcțiuni de turism, cu condiția să nu includă alimentație publică accesibilă publicului larg.

**e)** se admie autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

### **Art.3 -** Utilizări interzise

**(1) În UL:**

**a)** Orice utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

**b)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art.4 -** Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Parcelele vor fi stabilite prin PUZ cu operațiuni de reparcelare acestea vor trebui să respecte următoarele condiționări, pentru funcțiuni de locuire individuală:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața va fi conform PUZ

**(2)** Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

**(3)** Pentru celelalte funcțiuni admise suprafața, forma și dimensiunea parceleise va stabili prin PUZ cu respectarea normelor de dimensionare în vigoare.

### **Art.5 -** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În UL** modul de amplasare se va stabili prin PUZ.

### **Art.6 -** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În UL** modul de amplasare se va stabili prin PUZ.

### **Art.7 -** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În UL** modul de amplasare se va stabili prin PUZ.

### **Art.8 -** Circulații și accese

**(1) În UL:**

**a)** autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct.

**b)** Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se se vor utiliza materiale permeabile.

**c)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**d)** Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

**e)** De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de minim 3 m.

## **Art.9 -**Staționarea autovehiculelor

**(1) În UL:**

**a)** staționarea vehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

**b)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din Capitolul 8, 0 **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare**, din prezentul regulament.

**c)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte

**d)** Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

**e)** locurile de parcare se vor amenaja la sol sau în garaje.

## **Art.10 -**Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În UL:**

**a) înălțimea admisă a clădirilor măsurată la cornișa sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel, va fi de maxim 12 m**

**b) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane:**

- **(38)** Parter + 2 Etaje + Mansardă / (S)+P+2+M
- **(39)** Parter + 2 Etaje + 1 Etaj retras / (S)+P+2+1R
- **(40)** Demisol + Parter + 1 Etaj + Mansardă / D+P+1+M
- **(41)** Demisol +Parter + 1 Etaj +1 etaj retras / D+P+1+1R

**(2)** Se va corela cu *Capitolul 3. 0,0,0,0,0,0,0.*

## **Art.11 -**Aspectul exterior al clădirilor

**(1) În UL:**

**a)** Se vor respecta prescriptiile generale de la ***Capitolul 3, Reguli cu privire la finisaje exterioare și culori.***

**b)** Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**c)** Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**d)** Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

**e)** Materialele de finisaj vor fi alese în armonie cu finisajele existente în zonă, fără a fi stridente sau agresive din punct vizual și estetic. Se interzice utilizarea pe fațade a materialelor de finisaj pentru interior.

**f)** Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

**g)** Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

**h)** Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**i)** acoperișurile pot fi cu șarpantă cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60° sau cu terasă.

### **Art.12 -**Condiții de echipare edilitară

**(1) În UL**:

**a)** Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice: apă, canalizare, curent electric.

**b)** Conectarea la gaz nu este obligatorie.

**c)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

**d)** Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

**e)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**f)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **Art.13 -**Spații libere și spații plantate

**(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa**:

**a) Pentru funcțiunea de locuire**: minimum 40% din suprafața totală a parcelei.

**b) Pentru celelalte funcțiuni** suprafața de spațiu verde se va stabili prin PUZ, dar fără a scădea sub 25% din suprafața totală a parcelei.

**c)** Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

**d)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

### **Art.14 -**Împrejmuiri

**(1) În UL** autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la ***Capitolul 8. Împrejmuiri.***

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### **Art.15 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1) În UL cu următoarele recomandări:**

a) pentru locuințe POT maxim = 40%

b) pentru alte funcțiuni conform PUZ fara a diminua suprafața reglementată de spațiu verde

### **Art.16 -**Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

**(1) În UL cu următoarele recomandări:**

a) pentru locuințe CUT maxim = 1,3 mp ADC/ mp teren

b) pentru alte funcțiuni conform PUZ

# UM – Parcelar de tip agricol situat în intravilan în curs de urbanizare sau propus a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate mixității funcționale.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

**UM1 – parcelar de tip agricol adiacent principalelor artere de trafic existente sau propuse destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea**

CARACTER EXISTENT

Zonă cu parcelar agricol situat în intravilan, adiacent principalelor artere de trafic și unor zone constituite de locuințe individuale.

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Spațiile sunt formate, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective mici, cu parter comercial. În aceste zone ponderea locuințelor va fi de cel puțin 50% din aria desfășurată construită.

Zonele vor fi organizate pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim de înălțime ce preia înălțimea clădirilor din zonele mixte adiacente.

**UM2 – parcelar de tip agricol destinat urbanizării - subzonă mixtă de locuințe colective și servicii compatibile cu locuirea**

CARACTER EXISTENT

Zonă cu parcelar agricol situat în intravilan, adiacent zonei centrale sau unor noi poli de servicii de importanță municipală și supramunicipală.

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând noi cartiere adiacent zonei centrale sau în jurul unor poli de servicii și instituții publice de interes municipal și supramunicipal.

Spațiile sunt formate, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit înalte, cu zone comerciale și de servicii dedicate sau la parterul blocurilor, cu spații verzi pentru agrement și sport destinate rezidenților, inclusiv cu dotări pentru învățământ și sănătate destinate rezidenților. În aceste zone ponderea locuințelor va fi de cel puțin 50% din aria desfășurată construită.
Zonele vor fi organizate pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. În aceste zone regimul de înălțime va fi stabilit printr-un P.U.Z. însoțit de un studiu de înălțime/siluetă urbană, cu ilustrarea volumetrică privind modul cum se percep volumele propuse din toate câmpurile/punctele de vizibilitate determinate. Se acceptă accente verticale.

**UM3 – parcelar de tip agricol destinat urbanizării – subzonă mixtă de locuințe individuale și activități productive nepoluante**

CARACTER EXISTENT

Parcelar agricol situat în intravilan sau propus a fi introdus în intravilan, situat în apropierea unor poli de activități industriale sau în zone puțin construite unde sunt dispersate construcții destinate activităților mici productive sau de servicii.

CARACTER PROPUS

Spații urbane ce se caracterizează printr-o mare flexiibilitate în acceptarea diferitelor activități industriale mici nepoluante în zone destinate locuirii individuale sau colective mici.

## Condiționări

**(1)** Se vor respecta reglementările privind procesul de urbanizare descris la capitolul *A. Condiționări primare generale pentru zonele propuse urbanizării*

**(2)** Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

- Sunbzona de instituții, servicii și echpamente de interes public și activități economice cu caracter terțiar de proximitate

- Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, zone verzi pentru protecția cursurilor de apă / căii ferate/ infrastructură edilitară.

**(3)** Pentru zonele de locuire situate în afara razelor de deservire a unităților de învățământ și sanitare existente, se vor propune în mod obligatoriu locații pentru amenajarea acestor dotări dimensionate conform legislației și normelor în vigoare.

**(4)** Se vor identifica și reglementa în mod corespunzător străzile destinate pentru transport public și stații pentru transport public, facilități pentru mijloace de transport alternativ

# SECȚIUNEA 2.
# UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise

**(1) În UM1+UM2:**

**c)** structură funcțională mixtă incluzând Locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

**d)** La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public

**(2) În UM3:** locuire individuală și activități productive nepoluante care nu generează un trafic mai mare de 10 autoturisme pe zi.

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1) În UM1+UM2 se admit:**

**a)** Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**b)** Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**c)** Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

– să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

– accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

**(2) În UM3** se admit activități productive care nu generează un trafic mai mare de 10 autoturisme pe zi.

### **Art.3 -** Utilizări interzise

**(1) În UM1+UM2+UM3, se interzic:**

**a)** Ansambluri monofuncționale rezidențiale

**b)** Construcții provizorii de orice natură

**c)** depozitare en-gros sau mic-gros;

**d)** depozitări de materiale refolosibile;

**e)** platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

**f)** depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

**g)** activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

**h)** autobaze și stații de întreținere auto;

**i)** stații de betoane;

**j)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

**k)** orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

**l)** anexe gospodărești;

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art.4 -** Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(3) În UM1** + **UM3 conform PUZ,** cu următoarele condiționări minime:

**a)** să aibă front la stradă, drum cu acces public

**b)** lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m:

**c)** adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

**d)** suprafața să fie mai mare sau egală cu 150 mp.

**(4) În UM2 – conform PUZ.** Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă. Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. în acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună

**(5)**

### **Art.5 -** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În UM1+UM2+UM3 -** conform PUZ cu evidențierea ariilor edificabile.

### **Art.6 -** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În UM1+UM2+UM3 –** conform PUZ cu evidențierea ariilor edificabile.

## Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În UM1+UM2+UM3** se va stabili prin PUZ cu evidențierea ariilor edificabile.

## Art.8 - Circulații și accese

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

**(2)** Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. De regula o parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de minim 3,0 m.

**(3)** Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**(4)** Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## Art.9 -Staționarea autovehiculelor

**(1) În UM1+UM2+UM3 – conform PUZ, cu următoarele condiționări:**

**a)** Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere

**b)** Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementarile specifice în vigoare și Anexa 7.

**c)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**d)** Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

**(2) În UM1+UM2:**

**a)** staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

**b)** Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

**c)** Nu se admite amenajarea de locuri de parcare în zona dintre aliniament și limita de amplasare a construcției, aceasta fiind destinată pentru amenajarea de spațiu verde de fațadă.

## Art.10 -Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În UM1+UM3,** regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane:

**(42)** Parter + 2 Etaje + Mansardă / (S)+P+2+M
**(43)** Parter + 2 Etaje + Etaj retras / (S)+P+2+1R
**(44)** Demisol+Parter +2 Etaje / (S)+D+P+2
**(45)** Demisol + Parter + 1 etaj+ Mansardă / (S)+D+P+1++M
**(46)** Demisol + Parter + Etaj+ Etaj retras / (S)+D+P+1+1R

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel va fi de maxim 15 m.

**(2) În UM2,** conform PUZ aprobat fundamentat prin studii de siluetă /inserție urbană cu ilustrare volumetrică.

**(3) În UM1+UM2+UM3:**

**(47)** Pentru clădirile de colț se admite un etaj în plus, dar fără a depăși înălțimea maximă admisă cu mai mult de 4 m.

## Art.11 -Aspectul exterior al clădirilor

**În UM1+UM2+UM3:**

**(1)** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

**(2)** Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

**(3)** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

**(4)** În UM1+UM2 acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

**(5)** În UM3 se admite acoperirea în pantă (acoperiș în pantă la maxim 45 grade).

**(6)** Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

**(7)** Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în *Capitolul 9 – Reguli cu privire la publicitatea stradală.*

## **Art.12 -**Condiții de echipare edilitară

**În UM1+UM2+UM3:**

**(1)** Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

**(2)** Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

**(3)** Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(4)** Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## **Art.13 -**Spații libere și spații plantate

**În UM1+UM2+UM3:**

**(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40%.**

**(2) Prin excepție pe terenurile unde sunt amenajate parcaje subterane se admite ca 2/3 din suprafața de spațiu verde să fie amenajată pe teren natural și 1/3 peste placa construcțiilor cu condiția ca aceasta să fie amenjată cu un strat de pământ de minim 1,0 m astfel încît să poată fi plantați cel puțin arbuști.**

**(3)** Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

**(4)** Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

## **Art.14 -**Împrejmuiri

**(1) În UM1+UM2,** ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0-* **Împrejmuiri**.

**(2)** **În UM3**, autorizarea lucrărilor de împrejmuire se va face cu respectarea prescriptiilor generale de la *Capitolul 8. 0-* **Împrejmuiri**.

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### **Art.15 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** **În UM1+UM2+UM3 :** conform PUZ

**(2)** **În UM1+UM2,** garajele subterane vor putea ocupa maxim 80% din suprafața terenului

### **Art.16 -**Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** **În UM1+UM2+UM3:** conform PUZ

# UA - Zone cu parcelar de tip agricol destinat urbanizării pentru zone de activități economice de tip terțiar și de tip comercial dezvoltate în unități de dimensiuni mari, medii sau mici

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de un parcelar neomogen în mare parte de tip agricol, neregulat, situat adiacent zonei industriale existente sau a Căii Ferate.

Zona nu este echipată cu rețele edilitare, iar accesul către terenuri nu se poate face direct dintr-un drum existent.

**Caracter propus:**

**UA1** – Zonă cu parcelar de tip agricol dedicat urbanizarii pentru unități productive și de servicii mari și mijlocii

**UA3 –** Subzone cu parcelar de tip agricol dedicat urbanizării pentru activități economice comerciale și servicii dezvoltate în unități de dimensiuni medii sau mici

**Condiționări**

**(1)** Se vor respecta reglementările privind procesul de urbanizare descris la capitolul *A. Condiționări primare generale pentru zonele propuse urbanizării*

**(2)** Prin PUZ de urbanizare se vor face reglementări pentru amenajarea zonelor după principiul parcurilor industriale sau parcurilor de activități terțiare.

**(3)** Se vor identifica și reglementa în mod corespunzător străzile destinate pentru transport public și stații pentru transport public, facilități pentru mijloace de transport alternativ

**(4)** Subzonele vor fi reglementate prin PUZ. Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ este Unitatea Teritorială de Referință.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizări admise

**(1) În UA1**

**a)** Activități economice de tip industrial:

– producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază;

– servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

– sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

– incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

– formare profesională;

– poli tehnologici, de cercetare etc.

**(2) În UA3:**

**a)** comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip „big box” cu ADC mai mare de 1000 mp;

**b)** comerț și servicii organizate în sistem „mall”;

**c)** reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

**d)** Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, hoteluri, loisir etc

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1)** În **UA1+UA3**

**a)** Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

**b)** Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**c)** Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

### **Art.3 -** Utilizări interzise

**(1) În UA1+UA3**

**a)** Locuire de orice tip

**b)** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

**c)** orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

**d)** anexe gospodărești;

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### **Art.4 -** Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

**(1)** Parcelele vor fi stabilite prin PUZ cu operațiuni de reparcelare acestea vor trebui să respecte următoarele condiționări:

- să aibă front la stradă;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- deshiderea la stradă să asigure posibilitatea amenajării accesurilor pentru transport trafic greu

### **Art.5 -** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1) În UA1 + UA3,** conform PUZ.

### **Art.6 -** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**(1) În UA1+UA3:** conform PUZ cu evidențierea ariilor edificabile.

**Art.7 -** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

**(1) În UA1+UA3,** conform PUZ cu evidențierea ariilor edificabile.

**Art.8 -** Circulații și accese

**(1) În UA1+UA3**, conform PUZ cu reglementarea obligatorie a configurării acceselor în incintă conform normelor în vigoare.

**Art.9 -**Staționarea autovehiculelor

**(1) În UA1+UA3,** conform PUZ cu respectarea următoarelor prevederi:

**a)** staționarea vehiculelor se va organiza în interiorul parcelei:

**b)** Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor din *Capitolul 8, 0-* **Asigurarea numărului minim de locuri de parcare***,* din prezentul regulament.

**c)** Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte

**Art.10 -**Înălțimea maximă admisă a clădirilor

**(1) În UA1 + UA3:** conform PUZ.

**Art.11 -**Aspectul exterior al clădirilor

**(1) În UA1 + UA3:** conform PUZ prin care se vor reglementa cel puțin, finisajele exterioare, culoare, tipologie acoperiș, volume.

**Art.12 -**Condiții de echipare edilitară

**(1) În UA1 + UA3:** conform PUZ prin care se va reglementa echiparea edilitară a zonei, astfel încât toate clădirile se se poată racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice: apă, canalizare, curent electric, etc. și modul de colectare a deșeurilor.

**Art.13 -**Spații libere și spații plantate

**(1) În UA1+ +UA3:**

**a)** Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei.

**b)** Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

**Art.14 -**Împrejmuiri

**(1) În UA1+UA3,** conform PUZ prin care se va reglementa modul de împrejmuire și tratamentul arhitectural al acestora.

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Art.15 -**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**(1)** În **UA1 +UA3**: POT maxim = 60%, poate fi majorat prin PUZ.

**Art.16 -**Utilizare a terenului (CUT)

**(1)** În **UA1+A3:** CUT maxim 2,5 ADC/ mp S teren

# Capitolul 17. Prevederi în zone propuse pentru regenerare

## GENERALITĂȚI

**i. Prevederile prezentului capitol se aplică:**

- teritoriilor delimitate explicit ca zone de regenerare în planșele de reglementare ale PUG;

- teritoriilor în care autoritatea publică locală inițiază, prin hotărâre de consiliu local, un Program de Regenerare Urbană (PRU);

- porțiunilor din zonele funcționale constituite (L2, M1, M2, A) în care degradarea fondului construit, fragmentarea parcelară sau subutilizarea terenului justifică o abordare integrată, cu condiția că procesul este declanșat și coordonat de autoritatea publică locală.

**ii. Principii aplicării operațiunii de regenerare:**

ii. Continuitate urbană — regenerarea reconstituie sau consolidează țesătura urbană existentă; nu produce insule funcționale sau discontinuități de scară față de vecinătăți.

iii. Mixitate funcțională — orice operațiune de regenerare introduce sau consolidează un program funcțional mixt; ansamblurile monofuncționale rezidențiale sau comerciale nu sunt admise ca rezultat al regenerării.

iv. Prioritatea domeniului public — infrastructura stradală, spațiile verzi și dotările publice se dimensionează și se execută anterior sau concomitent cu construcțiile private. Nicio autorizație de construire pentru clădiri private nu se emite anterior recepției lucrărilor publice din perimetrul operațiunii, cu excepția situațiilor în care investitorul privat preia prin contract obligația realizării acestora.

v. Echitate și transparență — proprietarii afectați de operațiunile de reparcelar sau comasare sunt consultați și implicați în procedura de elaborare a PUZ, iar mecanismele de compensare sunt stabilite explicit în documentația de urbanism.

vi. Compatibilitate patrimonială — în zonele adiacente sau suprapuse cu ZCP sau ZP, operațiunile de regenerare sunt subordonate regimului de protecție patrimonială și nu pot deroga de la prevederile Cap. 13.

## INSTRUMENTE ȘI PROCEDURI

**Operațiunea de Regenerare urbană se poate implementa prin:**

**1.** Prin **Programul de Regenerare Urbană (PRU)**

2. Declanșarea unei operațiuni de regenerare urbană se face prin adoptarea unui Program de Regenerare Urbană (PRU) de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

3. PRU stabilește: perimetrul operațiunii și justificarea alegerii sale; obiectivele operațiunii, ierarhizate și cuantificate; structura de coordonare (autoritate publică locală, partener privat sau altă formă); sursele de finanțare și etapizarea investițiilor publice și private; mecanismul de consultare și participare a proprietarilor și comunității; indicatorii de monitorizare și criteriile de succes.

4. PRU este documentul care fundamentează elaborarea PUZ de regenerare urbană. Elaborarea PUZ fără PRU aprobat anterior este interzisă în perimetrele de regenerare delimitate în PUG.

c. Prin **Planul Urbanistic Zonal de regenerare urbană**

1. Orice operațiune de regenerare urbană se reglementează printr-un PUZ de regenerare urbană, elaborat în conformitate cu Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile prezentului regulament.

2. PUZ de regenerare urbană cuprinde obligatoriu: analiza situației existente (fond construit, parcelar, infrastructură, dotări, calitatea spațiului public, starea tehnică a clădirilor); diagnosticul disfuncționalităților care justifică intervenția; masterplanul operațiunii (trama stradală propusă, parcelarul reglementat, bilanțul teritorial, localizarea dotărilor publice și a spațiilor verzi); reglementările urbanistice pe UTR-uri, cu POT, CUT, regim de înălțime, funcțiuni admise și interzise; planul de etapizare și condiționalitățile de autorizare pe faze; studiul de impact privind traficul, însorirea și infrastructura edilitară; mecanismul de reparcelar sau comasare, după caz, cu acordul proprietarilor.

3. Teritoriul minim al PUZ este unitatea de intervenție definită în PRU. Nu se admit PUZ-uri care reglementează parțial o unitate de intervenție dacă parcelarea rezultată face imposibilă implementarea coerentă a restului operațiunii.

**Autorizarea lucrărilor**

**(1)** Autorizarea executării lucrărilor de construire în perimetrele de regenerare este permisă numai după aprobarea PUZ de regenerare urbană.

**(2)** Până la aprobarea PUZ se admit exclusiv: lucrări de întreținere curentă și reparații care nu modifică volumul, forma sau aspectul exterior al clădirilor existente; lucrări de consolidare structurală a clădirilor cu risc seismic, fără modificare de volum; lucrări de utilitate publică incluse în programul de infrastructură al PRU.

**(3)** Prin excepție de la alin. (2), pentru clădirile din perimetrul de regenerare situate în ZCP sau ZP, se aplică suplimentar prevederile Cap. 13 și este obligatoriu avizul Ministerului Culturii.

## REGLEMENTĂRI – ZONE DE REGENERARE

**(1) Zone de regenerare a cartierelor de locuințe colective (L2)**

a) Cartierele de locuințe colective (microraioanele M1–M12) identificate cu necesitate de regenerare prezintă, în general: degradarea spațiului public, subutilizarea parterelor, lipsa dotărilor de proximitate și a parcajelor, și necesitatea reabilitării termice a fondului construit.

b) Obiectivele operațiunii de regenerare sunt: reabilitarea termică și estetică a fondului construit existent, cu respectarea coerenței ansamblului — nu se admit intervenții individuale pe blocuri izolate care produc incoerențe față de vecinătăți; activarea parterelor spre spațiul public prin conversie funcțională în servicii de proximitate, comerț de cartier, dotări sociale și culturale, pe baza unui studiu de fațadă pentru întreg tronsonul; restructurarea și amenajarea spațiului public dintre blocuri: suprafețe minerale și vegetale echilibrate, locuri de joacă, zone de odihnă, parcaje organizate care nu fragmentează spațiile verzi; introducerea de dotări lipsă în clădiri noi cu regim mic de înălțime (P, P+1), amplasate la marginea ansamblului, fără a ocupa spațiile verzi interioare existente.

c) Se interzice: supraetajarea blocurilor existente sau adăugarea de mansarde care depășesc volumul inițial al acoperișului; conversia în masă a apartamentelor de la parter în spații comerciale în absența unui studiu de fațadă aprobat în CTUAT; parcarea la sol pe suprafețele verzi interioare ale ansamblului.

**(2) Zone de regenerare a fondului industrial dezafectat**

a) Zonele industriale dezafectate sau parțial funcționale, în special platforma UPET și zonele conexe, sunt susceptibile de regenerare prin reconversie funcțională.

b) Principii specifice: halele și clădirile cu valoare patrimonială industrială (clasate sau propuse spre clasare, inclusiv ansamblul Arsenalului Armatei — cod LMI DB-II-a-B-17182) se conservă integral ca structuri; reconversia funcțională se face prin intervenție minimă și reversibilă în interiorul acestora; clădirile fără valoare patrimonială pot fi demolate, cu condiția că demolarea este justificată în studiul de fundamentare al PUZ și că terenul eliberat este integrat coerent în masterplanul operațiunii; noua tramă stradală introdusă prin PUZ va reconecta perimetrul la rețeaua urbană adiacentă, eliminând caracterul de enclavă al fostelor platforme; minimum 30% din suprafața terenului net va fi destinată spațiului public, spațiilor verzi și dotărilor publice — această cotă nu poate fi atinsă prin amenajarea acoperișurilor verzi sau a teraselor; parterele spre spațiul public sunt obligatoriu destinate unor funcțiuni active.

c) Funcțiuni admise prin PUZ de regenerare în aceste zone: locuire colectivă cu densitate medie, servicii, comerț de proximitate, funcțiuni culturale și creative, co-working, ateliere meșteșugărești, muzee, centre de evenimente, educație, mici unități de producție necontaminantă. Nu sunt admise hale comerciale de tip big-box, depozitare grea sau platforme logistice.

**(3) Zone de regenerare a centrului civic și a spațiilor publice majore**

a) Zona Centrului Civic (ZCP 6) și zonele publice adiacente (Piața Tricolorului, Bd. Libertății, Bd. Independenței) prezintă un deficit calitativ al spațiului public rezultat din supradimensionarea esplanadelor, discontinuitatea fronturilor stradale și absența funcțiunilor active la parter în sectoare extinse.

b) Operațiunile de regenerare în aceste zone vizează: umanizarea scării spațiului public prin introducerea de aliniamente de arbori, mobilier urban de calitate, pavaje diferențiate și activități de parter care animă fronturile; recuperarea memoriei urbane a țesutului demolat

prin marcaje la sol, denumiri stradale istorice reactivate și intervenții artistice; completarea fronturilor discontinue prin inserții de clădiri cu regim mediu de înălțime (P+2–P+3+M), care mediază între scara blocurilor comuniste și scara țesutului istoric adiacent; amenajarea subsolului în zonele cu deficit de parcare, cu condiția că săpăturile sunt precedate de cercetare arheologică preventivă și descărcare de sarcină arheologică, obligatorii în întregul perimetru ZCP 6.

c) Orice operațiune de regenerare în ZCP 6 este supusă avizului Ministerului Culturii și al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, indiferent dacă intervențiile vizează sau nu clădirile clasate.

**(4) Zone de revitalizare a axelor istorice principale (Calea Domnească, Bd. Carol I)**

a) Axele istorice principale prezintă un proces activ de degradare prin: înlocuirea funcțiunilor de parter cu activități incompatibile (service auto, spălătorii, depozitare), deteriorarea fondului construit valoros, inserția unor clădiri disonante și subutilizarea parcelelor vacante.

b) Revitalizarea acestor axe acționează asupra: calității funcțiunilor de parter — se încurajează relocarea treptată a funcțiunilor incompatibile și înlocuirea lor cu funcțiuni active compatibile (comerț tradițional, artizanat, servicii culturale, alimentație publică cu terase); aspectului clădirilor — reabilitarea fațadelor cu respectarea prevederilor Cap. 13 pentru ZCP-urile aferente; calității spațiului public — pavaje, iluminat, mobilier urban, aliniamente plantate, conform reglementărilor din Anexa 5 și prevederilor specifice fiecărei ZCP.

c) Pe aceste axe se interzice, pe toată durata de valabilitate a PUG, autorizarea: stațiilor de distribuție carburanți, spălătoriilor auto, service-urilor auto și a oricăror funcțiuni care implică stocarea sau manipularea de carburanți ori substanțe chimice; depozitelor și antrepozitelor cu acces la stradă; clădirilor cu parter închis (fără vitrină sau acces public direct din spațiul public) pe mai mult de 10 m de front stradal continuu.

## INTERVENȚII MINIME PENTRU ZONE DE REGENERARE

**(1) Spațiu verde și dotări publice**

a) Orice operațiune de regenerare urbană care introduce suprafețe construite noi mai mari de 5.000 mp ADC va asigura, prin PUZ: minimum 4 mp spațiu verde public amenajat per locuitor echivalent, calculat pe baza densității rezidențiale propuse; minimum o dotare publică de proximitate (grădiniță, centru de zi, centru medical, bibliotecă de cartier) la fiecare 500 de locuințe noi create.

b) Spațiile verzi create prin operațiunea de regenerare se înscriu în domeniul public înainte de emiterea primelor autorizații de construire pentru clădirile private din perimetru.

**(2) Mobilitate și parcaje**

a) Orice operațiune de regenerare tratează mobilitatea la scara perimetrului, nu la scara parcelei. PUZ va include un studiu de trafic care să demonstreze că operațiunea nu generează suprasarcini pe rețeaua stradală adiacentă.

b) Se încurajează soluțiile de parcare colectivă (parcaje publice sau de uz public, sub sau supraterane), în detrimentul parcajelor individuale pe parcelă. Autorizarea parcajelor colective poate preceda autorizarea clădirilor din perimetru.

c) Orice operațiune de regenerare prevede infrastructură pentru mobilitate activă: piste pentru biciclete conectate la rețeaua municipală, parcaje pentru biciclete și trotinete, trasee pietonale de calitate.

## MONITORIZARE ȘI REVIZUIRE

### (1) Monitorizarea operațiunilor de regenerare

a) Autoritatea publică locală monitorizează anual stadiul implementării PRU și al PUZ de regenerare urbană aprobate.

b) Indicatorii minimali de monitorizare sunt: suprafața de spațiu public reabilitat sau creat (mp); numărul de clădiri reabilitate din fondul construit existent; numărul de locuințe noi create și procentul de locuințe sociale sau la prețuri accesibile; suprafața de spațiu verde nou creat și înscris în domeniul public; numărul de locuri de muncă create sau menținute în perimetrul operațiunii.

c) La fiecare revizuire a PUG, delimitările zonelor de regenerare și rezultatele monitorizării sunt analizate; zonele în care PRU a fost finalizat cu succes ies din regimul de regenerare și intră în regimul zonei funcționale corespunzătoare rezultatului operațiunii.

### (2) Revizuirea PUZ de regenerare

PUZ de regenerare urbană poate fi revizuit la solicitarea motivată a autorității publice locale sau a majorității proprietarilor din perimetru, cu condiția că revizuirea nu reduce standardele de spațiu public, dotări și spațiu verde stabilite prin PUZ inițial și că este precedată de o nouă procedură de informare și consultare a publicului.

# Partea V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ÎN EXTRAVILAN

## T – ZONE CUPRINSE în EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționarii actuale și pentru protejarea posibilitatilor de dezvoltare viitoare a municipiului în corelare cu comunele limitrofe:

**TA – Terenuri agricole**
**TF – Terenuri forestiere**
**TH – Terenuri aflate permanent sub ape**
**TC – Terenuri ocupate de cai de comunicatie**

# TA – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu destinație agricola sunt: terenurile agicole productive, cele cu vegetatie forestiera (daca nu fac parte din amenajamente silvice), pasunile impadurite, cele ocupate cu construcții și instalatii agro-zootehnice, amenajarile piscicole și de imbunatatiri funciare, drumurile de exploatare, terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru productia agricola.
Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pasuni, fanete.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizari permise

- anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole (construcții de mici dimensiuni și regim de înălțime P menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole;
- imprejmuiri;
- lucrări de imbunatatiri funciare;
- perdele de protectie;
- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajari tehnice (magistrale produse petroliere,magistrale gaze, rețele de energie electrica, conducte aductiune apa, captari de apa subterana);

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

**(1)** autorizatia de construire pentru construcții și amenajari se elibereaza dupa obtinerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în conditiile legii;
**(2)** realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețele magistrale), cu conditia elaborarii documentației tehnice și a obtinerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltarii rurale și acordului de mediu;
**(3)** pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile și completarile ulterioare și cu conditia obtinerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltarii Rurale:
a) construcții care servesc activitătilor agricole, precum și anexe la exploatatiile agricole cu suprafața construita maxima, de 20 mp și regim de înălțime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adaposturi temporare și umbrare pentru animale);

b) rețele de comunicatii electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
c) infiintarea de noi capacitati de producere a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru lucrări de interes national, judetean sau local în condiiile Legii 255/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
d) amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, în conditiile legislatiei în vigoare;
e) lucrări privind apararea tarii, ordinea și siguranta nationala, declarate de utilitate publica, în conditiile legislatiei în vigoare;
f) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locala/judeteana/regionala initiate de autoritatile administratiei publice locale,si a respectarii prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare.
g) terenurile agricole cuprinse în zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploatate în conditiile cuprinse în HG nr. 930/2005;
**(4)** exploatari de agregate minerale (balastiere) cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane, Agentia Nationala a Resurselor Minerale și autorizatiei de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.
**(5)** statiile de sortare se pot construi doar dupa elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (in conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare) pentru introducere teren în intravilan;
**(6)** autorizarea construcțiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurilor, în afara fondului forestier, se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Târgoviște;
**(7)** construcțiile care se amplaseaza în zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata în intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transportului;

## **Art.3 -** Utilizări interzise

**(1)** Se interzic:

- orice fel de construcții cu exceptia celor specificate la Art.1;
    - nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate,pe terenuri amenajate cu imbunatatiri funciare și islazuri, pasuni și fanete cu exceptiile prevazute de legea fondului funciar;

**(2)** Interdictii temporare

- pana la stabilirea conditiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A., pentru lucrări de interes public, atat în intravilan cat și în extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A..

**(3)** Interdictii definitive (permanente)

- orice lucrări care altereaza sau derioreaza fertilitatea și structura solului;

- In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzice:

a) amplasarea oricarei construcții, depozite de materiale sau infintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;

b) efectuarea oricarei lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane precum și a conditiilor de desfasurare a traficului normal;

- In zona de siguranta a infrastructurii feroviare (20m din ax) nu se admite autorizarea niciunei construcții.

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Nu este cazul.

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

**(1)** Amplasarea față de aliniament se va face conform *Capitolul 4. 0***Reguli generale de amplasare față de aliniament**

**(2)** Amplasarea față de drumurile publice se va face confor prevederilor de la *Capitolul 4, 0***Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice**

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

### Art.8 - Circulații și accese

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie și utilaje agricole, în afara domeniului public.

### Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea maxima admisa nu va depasi 4 m la cornisa și 5 m la coama, regim maxim de înălțime propus Parter;

### Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- formele noi ale clădirilor trebuie sa se integreze în peisaj și sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;
- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice;
- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.
- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite ( placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor ( rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele) ;
- nu sunt admise solutii de învelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

### **Art.12 -** Condiții de echipare edilitară

- daca sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obtinerii autorizatiei de construire;
- se recomandă racordarea la lucrări de imbunatatiri funciare.

### **Art.13 -** Spații libere și spații plantate

- se mentin pomii izolati sau palcurile de arbori;

### **Art.14 -** Împrejmuiri

- imprejmuirile vor fi provizorii, transparente și intretinute;
- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate în stare naturala – metal și lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### **Art.15 -** Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Nu este cazul.

### **Art.16 -** Utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul.

# TF – TERENURI FORESTIERE

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona terenurilor forestiere situate în extravilanul Municipiului Târgoviște, indiferent de forma de proprietate.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizari permise

- vegetatie forestiera
- drumuri de exploatare
- construcții și amenajari forestiere

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor (anexe de mici dimensiuni cu suprafața maxima de 20 mp), exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
- exploatare resurse minerale și naturale ale subsolului în conditiile Codului Silvic și cu cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane, Agentia Nationala a Resurselor Minerale și autorizatiei de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.
- statie sortare în conditiile Codului Silvic, numai dupa elaborare PUZ, în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare, pentru introducere teren în intravilan. Dupa aprobare PUZ se poate emite autorizatia de construire;
- construcțiile care se amplaseaza în zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m din ax) se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transportului;
- autorizarea construcțiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurilor se realizeaza cu avizul R.N. a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Târgoviște;
- se pot amenaja parcuri recreative, parcuri tematice si/sau educationale în conditiile Codului Silvic, numai dupa elaboarea unui PUZ pentru stabilirea conditiilor de amenajare a parcurilor și obtinerea avizului Comisiei tehnice de avizare pentru silvicultura;
- pentru terenurile scoase din circuitul silvic în conditiile Codului Silvic se pot amplasa locuinte, case de vacanta, obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistica, unitati de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale, sursele și gospodaria de apa, statii de epurare, surse de energie din resurse conventionale sau regenerabile, construcții hidrotehnice și de

piscicultura, numai dupa elaborare PUZ pentru introducere teren în intravilan. Dupa aprobare PUZ se poate emite autorizatia de construire;

**Art.3 -** Utilizări interzise

**(1)** Se interzic orice fel de construcții care nu sunt folosite pentru amenajari forestiere;

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**Art.4 -** Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- nu este cazul pentru construcțiile necesare întreținerii pădurilor;

**Art.5 -** Amplasarea clădirilor față de aliniament

– Amplasarea față de aliniament se va face conform ***Capitolul 4. Reguli generale de amplasare față de aliniament***

– Amplasarea față de drumurile publice se va face confor prevederilor de la ***Capitolul 4, Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice***

**Art.6 -** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

**Art.7 -** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

**Art.8 -** Circulații și accese

- se vor asigura accesele din drumurile forestiere

**Art.9 -** Staționarea autovehiculelor

- nu este cazul pentru construcțiile necesare întreținerii pădurilor;

**Art.10 -** Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- înălțimea maxima admisa nu va depasi 3 m la cornisa și 5 m la coama, regim maxim de înălțime propus Parter;

**Art.11 -** Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea clădirilor trebuie sa se integreze în peisaj;
- materialele folosite vor fi naturale (piatra,lemn);

**Art.12 -** Condiții de echipare edilitară

- daca sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obtinerii autorizatiei de construire;

**Art.13 -** Spații libere și spații plantate

- se se mentine toata vegetatia existena;

**Art.14 -** Împrejmuiri

- Nu este cazul

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Art.15 -** Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Nu este cazul.

**Art.16 -** Utilizare a terenului (CUT)

- Nu este cazul.

# TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Albia minora este suprafață deteren ocupata permanent sau temporar cu apa, care asigura curgerea nestingherita, din mal în mal a apelor la niveluri obisnuite.
Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.1 - Utilizari permise

-lucrări de gospodarie a apelor, de prevenire și combatere a actiuni distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren;
-regularizari de curs ape;
-lucrări hidrotehnice
-poduri și modernizari de poduri.

### Art.2 - Utilizări admise cu condiționări

-autorizatia de construire se elibereaza dupa obtinerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în conditiile legii și cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor și cu respectarea zonelor de protectie instituite
-exploatari de agregate minerale (balastiere) cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane, Agentia Nationala a Resurselor Minerale și autorizatiei de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificatiilor din documentatia de autorizare.
-statie sortare, construcții intretinere, construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale, numai dupa elaborare PUZ, în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare, pentru introducere teren în intravilan și cu cu conditia obtinerii avizului de la Apele Romane;
-in zonele prevazute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții pana la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în conditiile respectarii Legii 10/1995
-la finalizarea exploatarilor de agregate, beneficiarii sunt obligati sa restituie amplasamentele în conformitate cu prevederile din D.T.A.C. și avizele obtinute.

### Art.3 - Utilizări interzise

- Se interzic orice fel de construcții cu excepția celor de la Art.1.

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- nu este cazul pentru construcțiile necesare întreținerii pădurilor;

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

– Amplasarea față de aliniament se va face conform ***Capitolul 4. Reguli generale de amplasare față de aliniament***

– Amplasarea față de drumurile publice se va face confor prevederilor de la ***Capitolul 4, Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice***

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

**Art.8 -** Circulații și accese

– se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnica și exploatarile de agregate minerale (balastiere);

– Se vor amenaja drumuri de halaj.

**Art.9 -** Staționarea autovehiculelor

– se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie pentru lucrări hidrotehnice;

– pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;

**Art.10 -** Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Conform PUZ.

**Art.11 -** Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea clădirilor trebuie sa se integreze în peisaj;
- materialele folosite vor fi naturale (piatra,lemn);
- pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;

**Art.12 -** Condiții de echipare edilitară

- daca sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obtinerii autorizatiei de construire;

**Art.13 -** Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie și estetic.
- este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cursurilor și acumularilor de apa.

**Art.14 -** Împrejmuiri

- pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Art.15 -** Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;

**Art.16 -** Utilizare a terenului (CUT)

- pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în conditiile legii 350/2001 cu modificarile și completarile ulterioare;

# TC – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

## GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituitE din ampriza și cele doua fasii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranta, la care se adauga și zonele de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice sau zona de cale ferată.

## SECȚIUNEA 2.
## UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art.1 -** Utilizari permise

– rețeaua de drumuri din extravilan (drum national, drum judetean,comunal, local și de exploatare agricola) intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
– Infrastructura de cale ferată
– Sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

### **Art.2 -** Utilizări admise cu condiționări

– imprejmuirile și construcțiile vor respecta profilele de drum conform Plansei – „Reglementari – Cai de comunicatie”;
– sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparatii de drumuri existente, dupa executia drumurilor doar cu respectarea profilului stradal propus - Plansa – „Reglementari – Cai de comunicatie”;
– amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, amenajari sau instalatii, în orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire și doar în conditiile existentei acordului prealabil și a autorizatiei de amplasare si/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;
– in zona de protectie pentru drumuri nationale, drumuri judete, drumuri comunale;
– construcțiile care se amplaseaza în zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata în intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transportului;

### **Art.3 -** Utilizări interzise

- orice construcție care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranta și protectie a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezinta riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica și alte instalatii de acest gen) și care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice și nu permit interventia în caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului
- orice utilizari care afecteaza buna funcționare și diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalatiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersectii pe suprafețele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranta a drumurilor.

## SECȚIUNEA 3.
## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Art.4 - Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- nu este cazul pentru construcțiile necesare întreținerii pădurilor;

### Art.5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

– Amplasarea față de aliniament se va face conform ***Capitolul 4. Reguli generale de amplasare față de aliniament***

– Amplasarea față de drumurile publice se va face conform prevederilor de la ***Capitolul 4Reguli cu privire la amplasarea construcțiilor față de drumurile publice***

– Amplasarea față de calea ferată se va face conform prevederilor de la ***Capitolul 4,***.

### Art.6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

### Art.7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

### Art.8 - Circulații și accese

– Nu este cazul.

### Art.9 - Staționarea autovehiculelor

– Nu este permisă staționarea pe drumurile publice.

### Art.10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- Nu este cazul

### Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul

### Art.12 - Condiții de echipare edilitară

- se pot realiza echipari edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilitatilor unor amplasamente din proximitate;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu exceptia situatiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

### Art.13 - Spații libere și spații plantate

- Conform Capitolul 8. 0**Asigurarea numărului minim de locuri de parcare**.

### Art.14 - Împrejmuiri

- Nu este cazul

## SECȚIUNEA 4.
## POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Nu este cazul

### Art.16 - Utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.

# Partea VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**Împărțirea pe U.T.R. a teritoriului intravilan al Municipiului Târgoviște este reprezentată în *Planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare*.**
**Astfel, teritoriul intravilan al Municipiului Târgoviște a fost împărțit în următoarele 45 U.T.R.-uri:**

| **Tabel centralizator cu UTR-urile** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NR. CRT.** | **NR. U.T.R.** | **DENUMIRE U.T.R.** | **REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM** | **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ** | **P.O.T. max** | **C.U.T. max** |
| 1. | **UTR 1** | **ZCP1** Ansamblul Curții Domnești și terasa istorică a centrului voievodal | P+1 / D+P /P+M | 7.00m (raza 100 Turnul Chindiei, 5.00m) | **-*** | **-*** |
| | ***UTR 2*** | ***ZCP2*** *Calea Domnească-sistem urban istoric linear (axa nord-sud a orașului vechi)* | *Conform reglementărilor pe subzone* | | | |
| 2. | **UTR 2.1** | **ZCP2.1** Subzona rezidențial-boierească și instituțională (tronson nord-estic, proximitatea Curții) | P+1 | 7.00m | **60%** | |
| 3. | **UTR 2.2** | **ZCP2.2** Subzona de ax a cartierului Suseni (segmentul nordic al Căii Domnești) | P / D+P/ P+M | 5.00m | **55%** | |
| 4. | **UTR 2.3** | **ZCP2.3** Subzona Calea Domnească – sectorul sud-estic (tronson Poarta București) | P înalt/ D+P/P+M | 6.00m | **60%** | |
| 5. | **UTR 2.4** | **ZCP2.4** Subzona Suseni lateral (țesutul istoric lateral al Căii Domnești) | P / D+P/ P+M | 6.00m | **45%** | |
| 6. | **UTR 2.5** | **ZCP2.5** Subzona țesutului rezidențial estic vechi asociat axului istoric | P, P+M | 5.00m | **45%** | |
| 7. | **UTR 2.6** | **ZCP2.6** Subzona țesutului rezidențial vestic vechi asociat axului istoric | P+M | 5.00m | **45%** | |
| 8. | **UTR 2.7** | **ZCP2.7** Subzona rezidențială de contact cu sistemul hidrografic | P, P+M | 5.00m | **35%** | |

| Tabel centralizator cu UTR-urile | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ***UTR 3*** | ***ZCP3*** Zona fostului târg interior (Centrul Vechi – Bazarul) și țesutul urban istoric asociat | *Conform reglementărilor pe subzone* | | | |
| 9. | **UTR 3.1** | **ZCP3.1** Subzona fostului Târg Interior (nucleul comercial istoric) | P+1 | 7.00m | **75%/ 60%†** | |
| 10. | **UTR 3.2** | **ZCP3.2** Subzona rezidențială istorică din sudul Curții Domnești (mahalalele Stelea, Andronești, Târgului) | P/ D+P /P+M | 6.00m | **45%** | |
| 11. | **UTR 4** | **ZCP4** Bulevardul Regele Carol I (axa de modernizare urbană de la sfârșitul sec. XIX) | P+1/ D+P+1/ P+1+M | 8.00m | **65%** | |
| 12. | **UTR 5** | **ZCP5** Zona Mitropoliei (Parcul Mitropoliei și ansamblul catedralei) | construcții anexe | 5.00m | -* | |
| 13. | **UTR 6** | **ZCP6** Zona Centrului Civic (amenajare urbană comunistă 1970–1980) | P+2/ P+3/ P+3+M | 12.00m | -* | |
| 14. | **UTR 7** | **ZCP7** Bulevardul Constantin Brâncoveanu (zonă rezidențială de tranziție intra-muros) | Cf. PUG | Cf. PUG | -** | |
| 15. | **UTR 8** | **ZCP8** Zonă de tranziție sud (interiorul fostei zone non-aedificandi – străzile Liniștii și Cetății) | P/ P+M | 5.00m | **45%** | |
| 16. | **UTR 9** | **P.U.Z. –** Amenajare și valorificare peisagistică a Șanțului și Valului Cetății | *Conform PUZ aprobat* | | | |
| 17. | **UTR 10 - UTR 45** | | *Conform Zonelor și Subzonelor identificate pentru fiecare UTR delimitat* | | | |

| Tabel centralizator cu UTR-urile | | |
|---|---|---|
| ** Se mențin valorile POT existente. Determinarea unui POT maxim nu este posibilă în cadrul prezentei analize din cauza erorilor în baza de date cadastrală, a neclarităților juridice privind parcelarul sau a caracterului atipic al zonei (parcele instituționale, spații publice, monumente de forță). Proiectantul poate aplica o creștere de maximum 10% (10 puncte procentuale) față de POT existent, cu argumentare documentată.*<br>*** POT se va stabili în funcție de zonele funcționale propuse prin PUG. Proiectantul poate aplica o creștere de maximum 10% (10 puncte procentuale) față de POT existent, cu argumentare documentată.*<br>*† ZCP 3.1: 75% pentru parcelele negustorești (cu calcan pe ambele părți și front continuu la stradă); 60% pentru restul clădirilor (fără calcan pe ambele părți).* | | |

# ANEXA 1 – GLOSAR DE TERMENI

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni în plus față decei continuti în "Ghidul cuprinzând precizari, detalieri și exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MDRAP nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuantat întelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcatie între domeniul public și proprietatea privata. Se utilizeaza în reglementari și aliniamentul "de fund" care stabileste linia pâna la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre strada și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa față deacesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față dealiniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi,* cu exceptia împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față decota terenului din situatia anterioara lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINTELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcela independent de clădirea principala, destinate pentru gararea a 1-2 masini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

APROBARE - optiunea forului deliberativ al autoritatilor competente de incuviintare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și sustinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotarare a Guvernului, hotarare a consiliilor judetene sau locale, dupa caz) se confera documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizarii programelor de amenajare teritoriala și dezvoltare urbanistica, precum și a autorizarii lucrărilor de executie a obiectivelor de investitii.

ARIA CONSTRUITA - Aria construita sau suprafața construita a clădirii, suprafața sectiunii orizontale a clădirii la cota ± 0,00 (cota pardoselii finite a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor).

ARIA DESFASURATA – Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. în calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înaltimea mai mica de 1,80 m).

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - constituie actul final de autoritate al administratiei publice locale pe baza caruia este permisa executarea lucrărilor de construcții corespunzator masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

AUTORIZAREA DIRECTA - Autorizarea executarii construcțiilor direct pe baza prevederilor cuprinse în RGU pâna la întocmirea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale conform legii.

AVIZARE - procedura de analiza și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

AVIZ CONFORM SAU OBLIGATORIU - Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.
BILANT TERITORIAL - Evaluare cantitativa prin care se însumeaza valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit.

CADASTRU GENERAL- Sistemul unitar și obligatoriu de evidenta tehnica, economica și juridica prin care se realizeaza identificarea, înregistrarea și reprezentarea pe harti și planuri cadastrale a tuturor terenurilor, precum și a celorlate bunuri imobile de pe întreg teritoriul tarii indiferent de destinatia lor și de proprietar.

CADASTRU IMOBILIAR – EDILITAR - Cadastru de specialitate din domeniul imobiliar-edilitar, constituit ca subsistem al cadastrului general, având la baza elementele de control și referinta ale acestuia, în conformitate cu care se întocmesc planuri și registre, prin inventarierea terenurilor pe categorii de folosinta și posesori (din punct de vedere tehnic, economic și juridic), a rețelelor edilitare și a construcțiilor aferente acestora, precum și a caracteristicilor geotehnice ale terenurilor.

CERTIFICAT DE URBANISM - este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administratiei publice judetene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizarii unor investitii, tranzactii imobiliare ori a altor operatiuni imobiliare, potrivit legii.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construita desfasurata (suprafața desfasurata a tuturor planseelor) și suprafața parcelei inclusa în unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație stricta pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protectiei civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

C.U.T. maxim = Coeficientul de Utilizare a Terenului maxim (mp.ADC / mp.Teren) care poate fi atins.

COMERT – structura actuala a marilor spații comerciale este urmatoarea:
- centre comerciale regionale,
- supermagazine / hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comert specializat
- statii – service
- alte spații comerciale

CONSTRUCȚII PROVIZORII - Construcții care au durata de funcționare limitata, prestabilita prin autorizatia de construire.

DEMISOL – Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supratean al construcțieie. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră **subsol** și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

DOMENIUL PUBLIC - Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piete, cai de comunicatii, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestiera, albiile râurilor și fluviilor,- cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale și parcuri nationale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz în care proprietatea, în regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).

EXPROPRIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA - Modalitate de cedare a dreptului de proprietate privata, constând în trecerea în proprietatea statului, a judetelor, municipiilor, oraselor sau comunelor, a unor imobile proprietatea persoanelor fizice sau juridice cu sau fara scop lucrativ, numai în scopul executarii unor lucrări utilitate publica de interes national sau local, dupa o dreapta și prealabila despagubire, conform legii.

EXTRAVILAN - teritoriul cuprins intre limita intravilanului și limita administrativ teritoriala a unității de baza (municipiu, oras, comuna), inauntrul caruia autorizarea executarii lucrărilor de construcții este restrictionată, în conditiile prezentei legi.

I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

- unitati micro – sub 10 angajati;
- unitati mici – între 10 și 100 angajati;
- unitati mijlocii – între 100 și 500 angajati.

INFRASTRUCTURA – Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu rețele tehnice precum și instalatiile conexe subterane sau supraterane. Ex.: rețele și instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigatii etc.

INSTITUȚII PUBLICE - Construcții și amenajari care adapostesc funcțiuni și activități destinate utilitatii publice ce pot fi în regim de proprietate publica sau privata.

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE - Reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de construcții și amenajari, continuta în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, și instituita în conformitate cu prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, în functie de continutul și nivelul de aprofundare a studiilor de amenajare. Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de o servitute și considerata, dupa caz, registrul cadastral.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR - Înălțimea construcțiilor (H) masurata la nivelul fațadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

a) streasina, pentru construcțiile cu acoperisul în panta continua;

b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate;

c) partea superioara a aticului, pentru clădirile cu acoperis terasa cu pante marginite de atic;

d) streasina lucarnelor.

MANSARDA = spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzător utilizării specifice (locuire). Se include în nnumărul de niveluri supraterane.

MOBILIER URBAN -elementele funcționale si/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcatuire, aspect, amplasare, confera personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor daca amplasarea lor se face prin legare constructiva la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilitati urbane, cu exceptia energiei electrice), necesitand emiterea autorizatiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

PATRIMONIU - Totalitatea drepturilor și obligatiilor cu valoare economica și juridica, precum și a bunurilor materiale la care se refera aceste drepturi, apartinând unor persoane fizice sau juridice.

PEISAJ - desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de catre populatie, cu valoare remarcabila prin caracterul sau de unicitate și coerenta, rezultat al actiunii și interactiunii factorilor naturali si/sau umani, cuprinzand zone naturale sau/si construite avand valoare particulara în materie de arhitectura și patrimoniu ori fiind marturii ale modurilor de viata, de locuire, de activitate sau ale traditiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale.

PLAN DE MOBILITATE URBANA - instrumentul de planificare strategica teritoriala prin care sunt corelate dezvoltarea teritoriala a localitatilor din zona periurbana/metropolitana cu nevoile de mobilitate și transport al persoanelor, bunurilor și marfurilor.

PRESCRIPTIE - Dispozitie continuta în regulamentele de urbanism sau în autorizatia de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construita (amprenta la sol a caldirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construita este suprafața construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafața construita

P.O.T.maxim = Procent de ocupare a Terenului maxim care poate fi atins

Exccepție de calcul ale indicatorilor urbanistici POT șu CUT:

-dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanisitci (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

-dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se cașculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001)

RAZA DE SERVIRE - Distanta exprimata în m sau timp de acces între amplasamentul instituțiilor publice sau serviciilor și cel al locuintelor, servite de acestea. Distantele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de instituții publice și servicii sunt stabilite în Anexa nr.1 la RGU.

REGIM DE CONSTRUIRE - Reglementare cuprinsa în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea construcției față delimitele terenului, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții, coeficientul de utilizare a terenurilor și orientarea față depunctele cardinale.

REGULAMENTE DE URBANISM - RGU

Document aprobat de Guvernul României prin H.G. nr. 525/199 cu modificarile și completarile ulterioare (publicat în Monitorul Oficial nr.149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și autorizarea construcțiilor în toate localitatile și unitatile teritorial-administrative.

Regulamentul local - Documentație aferenta Planului urbanistic general (PUG) și Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica și detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii și recomandari, în vederea urmaririi și aplicarii lor.

RESTRICTIE - Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi și activități, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau în sistem non-profit, o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVICII și ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finantate 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 rezidentiala și de cartier – crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVITUTE - Dezmembrâmânt al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publica - Masuri de protectie a bunurilor publice (având drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare și ocupare a terenului decât daca sunt continute în documentațiile de urbanism aprobate sau în prevederile RGU. Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat - Obligatii reciproce legiferate în Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, în scopul împiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt înscrise în registele cadastrale și fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism - Obligatii impuse unui bun funciar, în conformitate cu prevederile legale, limitând dreptul de proprietate într-un scop de interes public sau privat, continute în documentațiile de urbanism.

SIT - Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul și se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa.

SUBZONA - Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) **-** subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate funcționala și morfologica din punct de vedere urbanistic și arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogenă. UTR se delimiteaza, după caz, în functie de relief și peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara într-o anumita perioada, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA CENTRALA - Teritoriu delimitat prin documentații de urbanism dupa criterii privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localitatii și teritoriului sau de influenta) și a infrastructurii tehnico-edilitare precum și dupa criterii privind densitatea și calitatea construcțiilor.

ZONA CONSTRUIBILA - Teritoriul al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi construcții dupa constatarea îndeplinirii conditiilor de construibilitate precizate în RGU și în documentațiile de urbanism aprobate.

ZONA FUNCȚIONALA - Zona avand limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominanta și celelalte funcțiuni permise și reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

# ANEXA 2 – BAZA LEGALĂ

La baza elaborarii RLU pentru PUG Municipiul Târgoviște stau în principal:

*Baza proiectarii:*

- *Legea 350/2001 (cu modificarile și completarile ulterioare);*
- *Ordinul 233/2016 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea RGU (cu modificarile și completarile ulterioare);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/1999 de aprobare a Ghid privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic General;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*

*Planul de amenajare a teritoriului national*

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a IV-a: Rețeaua de localitati;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a VI-a: Zone turistice;*

*Elemente legislative conexe:*

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;*
- *O.U.G. nr. 12/07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată, cu modificările ulterioare;*
    - *HG 581/1998 cu modificarile și completarile ulterioare. Societatea Națională de Căi Ferate Române a fost reorganizată prin Hotărârea nr. 581 din 10 septembrie 1998, și înființată Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R." – S.A..*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodarirea localitatilor urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificarile și completarile ulterioare;*
    - *OG 43/ 2000 privind privind protectia patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei Europene a Peisajului, Florenta 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliara;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean și local cu modificarile și completarile ulterioare;*

- Legea 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Hotarârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile și completarile ulterioare;*
    - *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competentelor de emitere a avizelor și autorizatiilor de gospodarire a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului cu modificarile și completarile ulterioare;*
    - *Ordinul ministrului apelor și protectiei mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
    - *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri și programe;*
- *O. U. nr. 57/2007privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice cu modificarile și completarile ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei";*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizarilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor";*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *Ordinul M.T.I.C. nr.2.031/05.11.2020 privind aprobarea Procedurii de emitere a avizului Ministerului Transporturilor, Insfrastructurii și Comunicațiilor pentru documentațiile tehnice, documentațiile tehnico-economice și documentațiile de urbanism, pentru obiectivele situate în zona infrastructurii de transport rutiere de interes național, feroviare și de metrou."*

*HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu*

# ANEXA 3 – CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

**(1) Funcțiuni administrative**

- Sediul Prefecturii Județului Dâmbovița
- Sediul Consiluilui Județean Dâmbovița
- Sediul Primăriei municipiului Târgoviște
- Sediu de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc.

**(2) Funcțiuni de administrarea afacerilor**

- Sedii de societăți comerciale, regii autonome
- Clădiri de birouri

**(3) Funcțiuni financiar bancare**

- Sediu bancar, filială bancară
- Sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj
- Sediu de fond de investiții

**(4) Funcțiuni terțiare**

- **Comerț en detail**: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc.

- **Alimentație publică**: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc.

- **Servicii cu acces public**: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc.

- **Servicii profesionale**: cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc.

**(5) Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni**

– Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) – pentru automobile, mobilă, echipamente etc

– Comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

**(6) Funcțiuni industriale și cvasi-industriale**

– Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții
– Mică producție
– Depozitare, logistică, distribuție și desfacere
– Parc de activități
– Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

**(7) Funcțiuni de cult**

– Lăcaș de cult
– Mănăstire, schit

**(8) Funcțiuni de cultură**

– Filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă.

**(9) Funcțiuni de învățământ și cercetare**

– Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
– Învățământ superior
– Centru educațional
– Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc
– Spații de cazare pentru elevi sau studenți

**(10) Funcțiuni de sănătate și asistență socială**

- Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc).
- Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială.

**(11) Funcțiuni sportive**

- Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom. Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic.

**(12) Funcțiuni de turism**

- Hotel * – *****, hotel de apartamente * – *****, motel * – ***, vilă turistică* – ***** pensiune turistică
- categoria urbană * – ***** hostel, youth hostel* – ***

**(13) Funcțiuni industriale**

- Producție industrială – hală de producție, atelier, laboratoar etc
- Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe)
- Sediu / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc
- Infrastructură și spații destinate IMMuri-lor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial
- Parc de activități
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier,
- terminal de mărfuri
- Instalație de transfer intermodal de mărfuri

**(14) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport**

- Gară de persoane
- Autogară
- Stație de transfer intermodal
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran
- Parcaj public de tip park&ride
- Stații alimentare autovehicule
- Vulcanizări auto
- Spălătorii auto

**(15) Funcțiuni de gospodărie comunală**

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații și întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)
- Cimitir, capelă, crematoriu uman, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
- Centru de colectare / prelucrare deșeuri
- Depou pentru vehiculele tranportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă
- Cimitir și crematoriu pentru animale de casă

**(16) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc – exclusiv locuințe)

**(17) Unități cu destinație specială**

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de protecție civilă
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

**(18) Funcțiuni de locuire**

- Locuințe individuale (unifamiliale) cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

- Locuințe semicolective: mai multe locuințe unifamiliale grupate pe un lot, având acces propiru și lot folosit în comun.

- Locuințe colective: unități locative/apartamente în corp de clădire supraetajat

- Locuințe colective cu condiționări – locuințe colective mici cu maxim 6 apartamente. Pentru amplasarea de locuințe colective mici, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 150 mp înmulțit cu numărul de apartamente.

# ANEXA 4 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Proiectarea spațiilor publice trebuie să țină cont de context și de scara acestuia.

Spațiile publice a municipiului Târgoviște sau, vor fi amenajate doar pe baza unor proiecte de specialitate fundamentate pe baza studiilor peisagistice și istorice (după caz) în raport cu prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Spațiile publice sunt clasificate în funcție de tipul acestora, pe baza definiției caracterului lor și a rolului pe care îl au în cadrul urban.

Pentru fiecare tip de spațiu sunt formulate principiile de bază pentru atingerea calității lor. Obiectivul este acela ca fiecare spațiu public să aibă un caracter ușor de identificat și un rol clar și semnificativ în structura de ansamblu a orașului. Acest lucru se aplică atât proiectării de noi spații publice cât și optimizării sau refuncționalizării celor existente.

O evaluare corectă a caracterului, rolului și sensului unui loc specific din oraș este baza unei abordări conceptuale corecte în cazul zonelor construite protejate. Definirea naturii unui spațiu public ar trebui să fie primul lucru abordat atât entitatea contractantă ce stabilește tema, cât și de echipa de proiectanții implicați, întrucât aceasta determină direcția în care se va îndreaptă pe termen mediu și lung aspectul general al spațiului amenajat și conexiunea actorilor implicați în utilizare și mentenanță.

Aspectul spațial al spațiilor publice și a facilităților acestora trebuie să fie constituite având în minte faptul că ele vor fi percepute de la nivelul ochiului, cu o anumită viteză (pedestra, velo, mașina). În condițiile în care ritmul, scara și amplasarea obiectelor sunt percepute din viteză, scara umană dispare, spațiul este deformat, iar gradul de interes în ceea ce privește locuirea este pierdut.

În prezenta Anexă sunt stabilite reguli generale și specifice de amenajare a componentelor principale ale spațiilor publice, care mobilează și dau caracter peisajului urban:

- spațiul pietonal
- infrastructura auto și parcarea
- intersecții și traversări
- spații aferente transportului în comun
- infrastructura velo
- locurile de joacă.

***Regulile de amenajare a spațiilor verzi publice se regăsesc în Anexa 5.***

## Partea I. REGLEMENTĂRI PE TIPURI DE SPAȚII PUBLICE

- **În cadrul proiectelor de restructurare, reamenajare și refuncționalizare a străzilor, piețelor publice, trotuarelor etc se va face în mod obligatoriu o revenire sau o apropiere cat mai sensibila de cota de calcare inițială. Acesta se va identifica pe baza studiilor și măsurătorilor specifice.**

### Secțiunea 1. REGLEMENTĂRI DE ORDIN GENERAL

**(1) Reglementări pentru străzi**

**a)** Străzile vor fi tratate ca element de bază al spațiului public ce contribuie substanțial la imaginea generală a orașului.

**b)** Străzile vor fi amenajate astfel încât rolul acestora să nu fie redus la ideea de transport.

**c)** Străzile vor fi amenajate și ca zone pentru plimbarea pietonală, opriri frecvente și chiar petrecerea unui timp mai îndelungat.

**d)** Amenajarea străzilor se va face astfel ca, în timp ce satisface cerințele volumului de trafic, să se maximizeze posibilitatea acestora de a acomoda funcțiunea de locuire la capacitate maximă, confortul pietonilor și volumul de trafic nemotorizat.

**e)** Amenajarea străzilor se va face integrând fațadele clădirilor adiacente. Pentru ca străzile să fie sigure și locuibile, clădirile trebuie să comunice cu străzile la nivelul parterului direct sau indirect.

**f)** Morfologia unei străzi trebuie să formeze o compoziție armonioasă în tot parcursul acesteia.

**g)** Conceptul de design sau de refuncționalizare a spațiilor publice existente trebuie sa aibă la bază importanța și caracterul străzii în structura urbană a orașului. Caracterul străzilor trebuie graduat în funcție de:

- Străzi în zonele rezidențiale cu trafic redus, riveran
- Străzi comerciale
- Artere reprezentative cu trafic intens
- Artere cu trafic intens penetrante

**h)** Proiectele de amenajare a străzilor vor analiza desfășuratele străzilor ca parte a peisajului urban și a vitezei de trafic și se vor propune măsuri ca acestea să fie păstrate, îmbunătățite, completate sau modificate după caz, posibil folosind arbori sau alei cu arbori.

**i)** La amenajarea străzilor se va avea în vederea că pierderea contactului vizual direct, blocarea relațiilor cu clădirile adiacente la nivelul parterului, dificultatea deplasării pe jos sau sentimentul de nesiguranță în cazul pasajelor subterane duc la sentimentul parcurgerii unui spațiu respingător și greu de locuit.

**j)** La amenajarea străzilor se va avea în vederea că intersecția a două străzi creează cel mai adesea un loc de o importanță mai mare decât cea a traseului străzilor. Se va avea în vedere că spațiului generat de intersecții și alte anomalii spațiale în traseul străzilor poate fi folosit pentru a genera o zonă de interes, de tip reper (de exemplu prin a planta un singur copac într-un loc, mobilier urban, elemente arhitecturale de scară mică și instalații de artă în spațiul public).

**k)** La intersecții și noduri de trafic importante, unde activitățile și oamenii se concentrează în mod natural, impactul traficului trebuie minimizat prin modificări

corespunzătoare ale spațiului și profilului stradal, astfel să fie ușor de utilizat de toți participanții la trafic.

**l)** Pe străzile cu trafic redus se admit amenajări care nu delimitează culoare dedicate pe tipuri de mișcare.

**m)** Pe străzile cu trafic ridicat se recomandă separarea clară a culoarelor dedicate pe tipuri de mișcare.

**(2) Reglementări de ordin general pentru piețe publice**

**a)** Piețele publice reprezintă un element compozițional al orașului fiind noduri importante ale rețelei stradale și vor fi amenajate astfel încât să răspundă rolului de identificare și reprezentare a caracterului specific fiecăruia, la scara urbană.

**b)** Conceptul configurării / revitalizării / refuncționalizării unei piețe publice va avea la bază caracterul acesteia în structura și în viața orașului și va amplifica obligatoriu zona pedestriană. Spațiile publice trebuie graduate în funcție de dominanta funcțională:

- caracter rezidențial
- caracter reprezentativ
- caracter comercial
- caracter de loisir

**c)** Piețele publice vor fi amenajate astfel încât să răspundă unui rol multifuncțional, însă va prevala obligatoriu prezervarea și punerea în valoare a fondului construit istoric și a altor elemente ce constituie resursa culturala a spațiului respectiv.

**d)** Proiectul de amenajare a unei piețe publice va integra fronturile construite și antropizate din jur.

**e)** Piețele publice vor trebui să ofere o varietate de activități utilizatorilor săi și libertatea de a se mișca liber, fără restricții și vor fi amenajate obligatoriu cu locuri de stat umbrite

**f)** Este admisa amplasarea de fântâni publice și instalații artistice.

## Secțiunea 2. REGULI SPECIFICE PENTRU COMPONENTELE SPAȚIULUI PUBLIC

**(1) Spațiul pietonal**

**a)** Zonele pietonale trebuie sa fie dimensionate suficient de generos încât să permită mobilitatea pietonilor și desfășurarea activităților prevăzute în spațiul respectiv.

**b)** Se admite ca trotuarele cu o lățime de minim 2,5 m să fie amenajate cu zone de ședere, vegetație, infrastructură și alte elemente. Caracterul și parametrii spațiali ai trotuarelor trebuie să țină cont de atractivitatea acestuia.

**c)** Nu se admite configurarea unui trotuar ca spațiu rezidual de-a lungul unei străzi cu circulație auto, doar în baza parametrilor minimali, conform normativelor de proiectare.

**d)** Lățimea unui trotuar va fi decisă în concordanță cu tipul de stradă, cu densitatea urbană a zonei respective, cu viteza de trafic.

**e)** O dimensiune pentru un trotuar care să permită, variații de utilizare este de minim 2,50 - 3,00 m.

**f)** Se va avea în vedere următoarele dimensiuni minimale în cadrul proiectării spațiului public:

- lățimea aferentă unui om este de minim 0,75 m
- lățimea aferentă unui om cu cărucior, om în scaun cu rotile, un senior, este de minim 1,00 m
- Pentru activități mai ample precum mersul cu trolerul sau plimbarea cu un copil este necesară o lățime minimă de 1,20 m.

- Pentru a permite interacțiuni și conversații spontane pe un trotuar a două persoane este nevoie de o lățime de minim 1,50 m.
- Pentru combinații de circulații pietonale (de exemplu o persoană cu un cărucior + un grup de peste 2 persoane) este necesară o dimensionare de 2 / 2,50 m.
- Pentru grupuri de oameni ce necesită o parcurgere a spațiului împreună, este necesară o lățime minimă între 4 și 5 m.

**g)** Dacă traficul impune îngustarea trotuarelor, acestea nu vor fi îngustate sub 1,50 m. Se admite lățimea de 1,20 m în cazuri excepționale, justificate.

**h)** Pentru fiecare element fizic ce poate perturba fluxul pietonal pe un trotuar trebuie alocat următorul spațiu:
- Pentru semne de circulație este nevoie de un spațiu tampon de 0,5 / 1 m.
- Pentru a separa trotuarul de un spațiu verde, trebuie alocată o bandă de cel puțin 2 m zonei plantate, pentru ca aceasta să permită dezvoltarea unei vegetații consistente.

**i)** Pentru situațiile în care se decid zone comerciale cu deschidere către spațiul public, trebuie ținut seama de dimensiunea trotuarului pentru a permite pietonilor să asimileze informațiile aferente fațadelor.
- În cazul în care într-un anumit spațiu public există cafenele, trebuie alocat un spațiu suficient pentru acestea în așa fel încât ele să nu incomodeze fluxul traficului pietonal dimensionat.
- În cazul în care pe trotuar au loc activități diverse (cafenele, fluxuri pietonale, spațiu verde), acesta trebuie să aibă o lățime între 5 și 10 m.
- Pentru a permite cafenele în spațiul public, este nevoie de minim 3 zone: una aferentă meselor, una aferentă fluxului de oameni și una dedicată repausului, care să permită asimilarea informațiilor;
- Zonele de relaxare și terasele situate de-a lungul unui traseu pietonal trebuie să țină cont și de necesarul de spațiu pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

**j)** În parcurgerea spațiului public este necesară instalarea mobilierului urban ce activează fațadele prin încurajarea unor popasuri spontane.
- Băncile poziționate de-a lungul fațadelor clădirilor contribuie semnificativ la calitatea spațiului. Nu ocupă foarte mult loc (adâncime de aproximativ 0,60 fiind potrivite pentru aproape toate tipurile de spații.

**k)** Pentru a îmbunătăți calitatea spațiului public se recomandă renunțarea la orice tip de întreruperi ale căilor de trafic pietonal. Accesele în ganguri, curți vor fi amenajate cu borduri teșite, fără a întrerupe trotuarul.

**l)** Dacă un trotuar este brodat de parcări, este necesară amenajarea unor spații intercalate mai ample mobilate, pentru a fragmenta limita creată de mașinile parcate.

**(2) Spațiul auto**

**a)** Prospectul unei străzi depinde în mare măsură de tipul traficului care se desfășoară în acel spațiu. Se vor implementa prospectele recomandate în Anexa 10, cu adaptarea acestora la situația din teren.

**b)** De regulă, benzile auto trebuie să fie definite în parametri minimi, în raport cu traficul. Acest lucru facilitează calmarea traficului auto și încurajează traficul pietonal.

**c)** La amenajarea spațiului auto se vor avea în vedere lățimile mijloacelor de transport și lățimile culoarelor necesare:

| Mijloace de transport | Lățimea mijloacelor de transport |
|---|---|
| Automobil | 75 m / 2,00 m |

| Mijloace de transport | Lățimea mijloacelor de transport |
|---|---|
| Autobuz | 50 m / 2,80 m |
| Motocicletă | 1,10 m / 1,50 m |
| Bicicletă | 6 m / 1,00 m |

| Mijloace de transport/ Lățimea culoarelor necesare | |
|---|---|
| Lățimea de bază a unei benzi de circulație | 3,00 m |
| Lățimea de bază a unei benzi pentru depășire | 2,25 m |
| Străzile cu dublu sens, pentru volum ridicat de trafic. | 6,00 m (2 x 3,00 m) |
| Străzile cu dublu sens, pentru volum de trafic foarte redus. | 5 m (2 x 2,50 m) |
| Dimensiunea unei străzi cu sens unic, pe care se poate admite circulația bicicletelor și pe sens opus. | 4,00 m |
| Pistă bicicletă când se află de-a lungul unei borduri sau între două benzi de circulație | 1,5 m |
| Lățimea de bază a pistei de bicicliști, când se află de-a lungul unei zone destinate parcării laterale | 1,75 m |
| Lățimea minimă pentru ca un vehicul de mari dimensiuni și o bicicletă să poată trece unul pe lângă celălalt în siguranță | 4,25 m - 4,50 m |
| Lățimea minimă pentru ca un autovehicul și o bicicletă să poată trece unul pe lângă celălalt în siguranță | 3,75 m |
| Lățimea minimă pentru o bandă de circulație parcursă de vehicule de mari dimensiuni | 3,25 m |
| Alternarea poziționării zonelor de parcaje poate ajuta la calmarea traficului eliminând culoarele lungi, în linie dreaptă | |

**d)** Pentru calmarea traficului pe culoare lungi se recomandă:
- alternarea poziționării zonelor de parcaje
- utilizarea aliniamentelor de arbori la marginea străzii

**e)** Delimitarea unei zone de parcaj de-a lungul unei benzi de circulație se va face nu doar prin marcaje rutiere, ci prin extinderea trotuarului înspre stradă și prin păstrarea unei linii curate de marcaj, din punct de vedere geometric.

**f)** Pe străzile cu spațiu limitat, unde avem o singură bandă de circulație, vor fi create zone de întoarcere. Acestea pot fi situate în intersecții sau în dreptul accesului auto pe proprietăți private, acolo unde pot exista lărgiri.

**(3) Intersecțiile și traversările**

**a)** Intersecțiile trebuie configurate în așa fel încât să protejeze toți participanții la trafic, în special pietonii și bicicliștii.

**b)** Ca regulă generală trebuie depuse eforturi în direcția de a reduce pe cât posibil zona carosabilă a intersecțiilor și a oferi cât mai mult spațiu pietonilor și cicliștilor.

**c)** Se recomandă amenajarea intersecțiilor cu raze de curbură mici pentru a crește siguranța pietonilor, deoarece autovehiculele sunt forțate să încetinească.

**d)** Extinderea trotuarelor în intersecții poate avea consecințe pozitive asupra deplasărilor pietonale.

**e)** Toate intersecțiile trebuie marcate corespunzător, pe toate direcțiile de trecere.

**f)** În cazul intersecțiilor cu trafic redus, pot fi luate în considerare și traversări în diagonală.

**g)** Orice tip de deviere a fluxului de pietoni nu este recomandată. Cu cât este mai departe trecerea de pietoni de fluxul firesc, cu atât circulația este mai îngreunată.

**h)** Pentru a reduce substanțial viteza în spații nepartajate, întreaga suprafață a unei intersecții poate fi ridicată la cota trotuarului.

**i)** Utilizarea excesivă a gardurilor de protecție pentru zonele pietonale nu este recomandată. Acestea incomodează și blochează deplasarea liberă a pietonilor.

**j)** În implementarea pistelor de biciclete în intersecții trebuie impuse retrageri care să ia în calcul câmpul vizual al șoferilor.

**k)** Se recomandă marcarea trecerile de pietoni în toate intersecțiile cu trafic crescut sau mediu.

**l)** Pot exista traversări nesemnalizate în cazul străzilor cu trafic redus, dar trebuie ținut cont că în acest caz autovehiculele au prioritate.

**m)** Pentru infrastructura velo pot exista treceri diferențiate, care nu sunt dedicate și pietonilor. Aceste treceri contribuie la coerența unui traseu dedicat bicicliștilor.

**n)** Dacă sunt implementate traversări combinate (pietoni și bicicliști), atunci ele trebuie semnalizate suplimentar.

**o)** În cazul străzilor cu trafic crescut, refugiile pentru pietoni sunt o soluție care permite traversarea mai sigură, în etape.

**p)** Chiar și în cazul traversărilor combinate, pe străzile sunt cu trafic intens, se recomandă amenajarea refugii care să permită traversarea în etape.

**q)** Zonele de protecție pentru trecerile de pietoni vor fi realizate din elemente fixe sau prin extinderea trotuarului și îngustarea zonei de trecere.

**(4) Spațiile aferente transportului în comun**

**a)** Amenajarea stațiilor de transport în comun se va face în mod obligatoriu pe baza unui concept unitar, care va stabili soluții și modalități de adaptare specifică pentru fiecare stație în parte, astfel încât acestea să răspundă cerințelor de confort, siguranță și estetică.

**b)** Concepția amenajării și echipării stațiilor trebuie făcută ținând cont de următoarele recomandări :

- La asigurarea protecției împotriva climei trebuie să țină cont de direcția din care bate soarele la amiază în lunile de vară, sau de direcția predominantă a vântului și ploilor;
- Să se țină cont de contextul și volumul de pasageri din zona stației – în funcție de acestea se poate decide necesitatea dimensiunii adăpostului din stație sau chiar renunțarea la acesta

- În lumina schimbărilor climatice, protecția împotriva soarelui este la fel de importantă precum cea împotriva ploii.
- Adăposturile trebuie instalate astfel încât călătorii aflați în ele să vadă vehiculele de transport public venind înspre stație;
- În cazul unor trasee de străzi în pantă, amplasarea adăposturilor se va face mai în vale de zona de îmbarcare, cu precădere dacă există o trecere de pietoni în deal
- întreaga zonă a stației ar trebui gândită astfel încât urcarea să se desfășoare prin partea din față a vehiculelor, iar coborârea prin spate;
- Adăposturile trebuie să fie realizate din materiale durabile, să fie ușor curățate, inclusiv în jurul și în spatele acestora;
- Adăposturile trebuie să nu aibă puncte sau unghiuri moarte pentru a limita actele de vandalism și violenta;
- Panourile de semnalizare a stațiilor de transport în comun trebuie să fie vizibilă de la circa 200m și pe partea cealaltă a străzii atunci când sunt vehicule înalte pe stradă
- Stațiile trebuie amenajate cu panouri care să informeze pasagerii cel puțin despre ce rute trec prin stație și dacă trebuie să semnalizeze șoferului oprirea în cazul stațiilor facultative.
- Băncile din stațiile de transport în comun trebuie instalate astfel încât călătorii așezați pe ele să vadă Vehiculele de Transport Public venind înspre stație;
- Băncile nu trebuie instalate prea aproape de spațiul în care efectiv se realizează îmbarcarea și debarcarea;
- Băncile se recomandă să fie din materiale durabile, stabile termic și plăcute la nivel senzorial și vizual
- Stațiile de transport în comun vor fi dotate cu coșuri de gunoi, instalate perimetral în cadrul stației
- Întreg mobilierul unei stații de transport în comun trebuie asigurat anti vandalism și antifurt

**(5) Infrastructura velo**

**a)** Modul de amenajare a infrastructurii velo va fi axată pe sporirea siguranței utilizatorilor, fie ei cicliști, șoferi sau pietoni.

**b)** Lățimea minimă a unei benzi pentru bicicliști realizată în zona carosabilă trebuie întotdeauna respectată. Dacă lățimea străzii nu permite inserția unei benzi dedicate, acesta nu va mai fi deloc marcată și va fi din punct de vedere al traficului bandă comuna, pentru ambele mijloace de transport.

**c)** Pistele de biciclete pentru viteză crescută vor fi amenajate în afara trotuarelor. În cazul unor piste de biciclete în comun cu trotuarul viteza maximă de deplasare a bicicletelor va fi reglementată astfel sa nu afecteze traficul pietonal

**d)** Pistele de biciclete vor separate de fluxul auto prin linii de marcaj sau prin bariere.

**e)** La alegerea modului de separare se va tine cont de caracterul zonelor. În zonele de aprovizionare a magazinelor de la parter, separarea benzii de bicicliști se va face prin marcaje.

**f)** Pe străzile unde nu se pot amenaja benzi dedicate pentru velo, pentru împărțirea în siguranță a aceleiași benzi de circulație se recomandă marcarea unor linii de ghidaj de-a lungul marginii drumului.

**(6) Locuri de joacă**

**a)** Locurile de joacă reprezintă o platformă ce permite copiilor să experimenteze lumea reală, inclusiv să se expună unui minim grad de risc, care contribuie la procesul de educație.

**b)** Locurile de joacă vor fi amenajate pe baza unor proiecte dedicate fiecărui amplasament în parte, fiind fundamentate pe baza unui studiu peisagistic și/sau istoric după caz. Selecția amplasamentului locurilor de joacă va lua în considerare compoziția spațială și caracterul zonei în care se situează

**c)** La proiectarea unui loc de joacă, ar trebui luate în calcul criterii cum ar fi costurile de mentenanță, durabilitate, rezistența la vandalism, siguranța utilizatorilor și protecția față de trafic.

**d)** Nu se recomandă împrejmuirea locurilor de joacă. Se admite împrejmuiri ale locurilor de joacă în situații specifice argumentate: în zone foarte aglomerate sau în locuri în care copiii trebuie protejați de trafic.

**e)** În cazul împrejmuirii locului de joacă, în plus față de funcțiunea utilitară, împrejmuirea va avea caracter estetic și de mobilier urban și se va integra în contextul zonei.

**f)** Amenajarea locului de joacă se va integra în contextul zonei și va utiliza materiale de calitate adaptate la context, inclusiv vegetația contextului.

**g)** Locurile de joacă vor fi realizate pentru toate categoriile de vârstă ale copiilor.

**h)** În cadrul locului de joacă se va integra un loc dedicat supraveghetorilor și cu vizibilitate buna ce poate deveni un adevărat reper pentru comunitate.

## Partea II. REGULI PENTRU MATERIALE ȘI SUPRAFEȚE ÎN SPAȚIUL PUBLIC

Ca regulă generală la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul public se va avea în vedere ca:

- materialele și suprafețele alese trebuie să respecte caracterul local, contextul istoric și compoziția generală a spațiului public pentru care sunt alese.
- pe lângă rolul lor funcțional și istoric, materialele și suprafețele vor avea un rol important în experiența senzorială imediată a utilizatorilor, în special la percepția lor vizuală, tactilă, precum și la cea a mișcării.
- toate materialele și suprafețele folosite în spațiile publice vor avea o calitate vizuală și structurală ridicată.
- proprietățile suprafeței materialelor, precum textura, capacitatea de reflecție și de absorbție a luminii și culoarea influențează puternic cromatica spațiului.

## Sectiunea III. REGULI PRIVIND SUPRAFEȚELE DE CĂLCARE

## Capitolul 1. Reguli pentru zonele pietonale și de tip shared space

**(1) Reguli generale la alegerea materialelor pentru amenajări în spațiul pietonale și de tip shared space**

**a)** Alegerea materialelor și dimensiunea acestora pentru spațiile publice și a modului de punere în operă se vor face pe baza unor proiecte integrate, se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor tine cont de contextul urban.

**b)** Atunci când sunt folosite modele diferite de pavaj, acestea trebuie să aibă continuitate în intersecții în funcție de abordarea de detaliu a proiectului.

**c)** Este admisă utilizarea unor materiale diferite ca structură și culoare în jurul elementelor de mobilare urbană: statui, fântâni etc.

**d)** Căile de acces realizate la același nivel cu trotuarul (accesele în curți, parcări subterane etc.) trebuie proiectate în așa fel încât să fie cât mai similare estetic cu trotuarul adiacent. Materialul utilizat ar trebui să fie de aceeași culoare și textură ca trotuarul, dar cu o capacitate de suport mai mare.

**e)** Este admisă combinarea unor materiale diferite cu aceeași rezistentă la uzură.

**f)** Trecerile de pietoni la nivel trebuie să fie realizate din materiale cu aceeași textură, structură și culoare ca trotuarul adiacent, dar cu un grad mai mare de rezistență la încărcările mai mari de trafic.

**g)** Când o zonă pavată se întâlnește cu o zonă nepavată, trebuie propusă între ele o zonă tampon.

**h)** Pe terenurile de joacă pentru copii și pe terenurile de sport trebuie folosite materiale moi, care să amortizeze căderea.

**i)** Pentru a păstra calitatea suprafețelor nepavate din jurul vegetației aflată în zone publice aglomerate este necesar ca acestea să fie protejate cu grătare metalice.

**(2) Pentru suprafețele de călcare alegerea materialelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:**

**a)** Este obligatorie păstrarea și reapariția pavajelor istorice. Pentru a le crește confortul, pavajele pot fi completate cu alte suprafețe adecvate, care trebuie însă realizate din elemente de calitate comparabilă, pe baza unor proiecte integrate, ce se vor încadra în conceptul general al spațiului și vor tine cont de contextul urban. În astfel de cazuri, vor fi respectate principiile de protecție a monumentelor istorice.

**b)** Se interzice utilizarea de materiale alunecoase în zonele pietonale și carosabile, cu excepția unui pavaj istoric.

**c)** În cadrul amenajărilor se va acorda prioritate materialelor care permit infiltrarea apei de ploaie, de tipul pietrișului stabilizat, pavelelor montate pe o bază de nisip sau de tipul asfaltului permeabil.

**d)** Se interzice asfaltarea impermeabila a trotuarelor, curților, aleilor.

**e)** Este recomandată proiectarea unor zone de infiltrare și de captare a apelor meteorice.

**f)** În zonele cu trafic redus, unde diferențele dintre trotuar și carosabil au fost eliminate, este admis ca aspectul și modelul materialelor alese să diferențieze cele două tipuri de rulare.

**(3) Reparația și întreținerea pavajelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:**

**a)** Pavajele istorice trebuie întreținute, conservate și reînnoite. Pavajele acoperite cu straturi de asfalt vor fi decopertate și recuperate. Diversitatea și atributele originale ale

suprafeței trebuie păstrate, ce pot include, de exemplu, bordurile deschiderilor pivnițelor, pragurile din piatră și așa mai departe.

**b)** La reconstrucția trotuarelor istorice care sunt acoperite în prezent cu asfalt, pavelele descoperite trebuie sortate, refolosite și înlocuite cu unele noi, acolo unde lipsesc, respectând modelele inițiale.

**c)** În cazul înlocuirii pavajului tradițional cu noi materiale, dalele tradiționale trebuie depozitate într-un loc ferit pentru a permite reutilizări viitoare în alte zone ale orașului.

**d)** La transformarea trotuarelor asfaltate în trotuare pavate, trebuie redusă înălțimea drenajelor, astfel încât pavajele să poată fi așezate pe un strat de bază refăcut și pavajul să poată prelua instalațiile de pluviale.

**e)** Pe străzile identificate cu nivel de zgomot ridicat se va utiliza în mod obligatoriu asfalt fonoabsorbant.

**f)** Pentru funcționarea corectă a suprafețelor asfaltate, precum și pentru întreținerea lor facilă și pentru valorificarea capacității lor de a reduce nivelul de zgomot pe căile de rulare, ele trebuie să fie plane și să nu aibă rosturi sau goluri.

**g)** În cazul reparațiilor fragmentare, într-o anumită zonă, va fi utilizat același tip, structură și culoare a materialului ca suprafața reparată. Pentru prevenirea tasării suprafeței după reparație, trebuie realizat în zona de lucru același nivel de compactare al stratului suport, ca cel din zonele adiacente. Rosturile dintre suprafețele noi și cele vechi trebuie realizate mecanic și sigilate pentru a preveni infiltrațiile de apă și deteriorarea la îngheț.

**h)** Orice reparație realizată în zone cu material asfaltic trebuie să aibă ca prioritate repararea lor pe întreaga lungime și lățime, cu un număr cât mai mic de articulații.

**(4) Asigurarea drenajului suprafețelor pavimentelor se va face cu respectarea următoarelor reguli:**

**a)** Suprafețele ample, trebuie să conțină zone de infiltrare a apei de ploaie, direct legate la sistemul descentralizat de scurgere a apelor sau organizate în sisteme locale de colectare a apelor care după o tratare adecvată să poată fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi adiacente.

**b)** Este recomandată combinarea zonelor minerale cu suprafețe verzi, nepavate și utilizarea unui asfalt permeabil pe căile de rulare.

**c)** La amenajarea străzilor se va vor utiliza metode care să îndepărteze apa de ploaie din zona construcțiilor.

**(5) Amenajarea zonelor pietonale sau a celor de tip shared-space se vor face cu respectarea următoarelor reguli:**

**a)** Suprafețele de tip shared space vor fi realizate la același nivel.

**b)** Pentru dirijarea utilizatorilor, este recomandată utilizarea unor combinații de suprafețe similare, cu structuri și culori compatibile.

**c)** În spațiile de tip shared-space, materialele utilizate trebuie să creeze un cadru armonios și suficient de rezistent la fluxurile auto.

**d)** Se recomandă utilizarea materialelor naturale.

**e)** În zonele cu grad de protecție ridicat / maxim se vor respecta modelele istorice existente și caracterul spațiului dat. Pentru a face mersul mai confortabil și pentru a ajuta persoanele cu handicap fizic și cu deficiențe de vedere și chiar bicicliștii să se deplaseze mai ușor, se admite utilizarea pentru anumite spații și benzi de rulare, materiale adecvate în forme contemporane, de tipul pavajelor mari de înaltă calitate sau a pavajelor netede cu rosturi foarte mici.

**f)** În parcuri, grădini și spații publice cu vegetație predominantă va prevala suprafața nepavată și permeabilă, cu alei de tipul pietrișului stabilizat sau asfaltul permeabil pigmentat cu un aspect cât mai natural.
**g)** Materialele utilizate trebuie să fie confortabile pentru mersul pe jos și îndeajuns de durabile pentru a rezista la greutatea vehiculelor motorizate.

**(6) Zonele de extindere a trotuarelor se vor realiza cu respectarea următoarelor reguli:**
**a)** În funcție de materialul și structura suprafețelor existente, extinderile pietonale pot fi diferențiate prin culori diferite, cu condiția ca structura celor două materiale să fie similară.
**b)** Dacă suprafața existentă este una pavată, nu este recomandată și pavarea zonei extinse deoarece modelul original se poate altera.

**(7) Zonele de traversare a carosabilului se vor face conform următoarelor reguli de bază:**
**a)** Pentru a accentua prioritatea pietonilor în zonele de trecere, este recomandată, ori de câte ori este posibil, executarea trotuarului și a carosabilului la același nivel.
**b)** În cazul în care trotuarul este realizat din dalaje, zona de trecere trebuie realizată la rândul ei din dalaje similare, rezistente la rulare.

**(8) Reguli de bază pentru amenajarea elementelor pentru persoanele cu handicap fizic și pentru persoanele cu deficiențe de vedere:**
**a)** Toate elementele folosite pentru persoanele cu dizabilități trebuie să fie certificate.
**b)** Liniile de ghidare trebuie să fie create din aceleași materiale ca suprafețele adiacente, iar diferențierea ar vor fi realizate prin combinarea diferențelor de tratare a suprafețelor.
**c)** Diferențierea prin culoare poate fi realizată utilizând culori contrastante dar nu prin culori stridente.
**d)** Liniile de ghidare trebuie să creeze un parcurs continuu prin oraș și, cu precădere, trebuie sa unească puncte de interes maxim ale orașului.
**e)** Liniile de ghidare vor fi amenajate fără întreruperi pentru a asigura deplasarea persoanelor cu deficiențe de vedere în siguranță și în spațiile de tip shared-space.
**f)** Realizarea corectă a liniilor de ghidare trebuie făcută sub supravegherea unor consultanți specializați în problema persoanelor cu deficiențe de vedere și cu dizabilități fizice.

## Capitolul 2. Reguli pentru amenajarea suprafețelor de rulare

### (1) Reguli generale pentru amenajare suprafețelor de rulare

**a)** Aspectul drumului trebuie să fie uniform pe toată lungimea spațiului public prin care trece și, prin urmare, orice schimbare de culoare sau structură trebuie să fie în conformitate cu compoziția spațiului și cu modul în care se efectuează deplasările în cadrul său.

**b)** Organizarea spațiului poate fi realizată prin modificarea tipului și culorii suprafețelor destinate diferitelor utilizări (zone de parcare, spații dedicate staționării autobuzelor sau benzi dedicate).

**c)** În zonele cu grad de protecție mare, pe străzile cu trafic redus și viteze de deplasare de maxim 30 km/h este recomandată utilizarea cât mai redusă a suprafețelor asfaltice. Dalele mari utilizate pentru suprafețele carosabile sunt, împreună cu indicatoarele de reglare a vitezei, un instrument adecvat pentru calmarea traficului.

**d)** Pentru reducerea zgomotului va fi utilizat asfalt fonoabsorbant, care poate reduce nivelul de zgomot cu până la 7 dB în comparație cu asfaltul clasic.

**e)** Drenarea suprafețelor asfaltice poate fi realizată și prin combinarea asfaltului clasic cu cel permeabil.

### (2) Reguli specifice pentru suprafețele de rulare

**a)** La amenajarea **intersecțiilor** se vor respecta următoarele reguli:

- O intersecție trebuie tratată similar cu drumurile adiacente.
- Dacă străzile care se întâlnesc în intersecție au caracteristici diferite, suprafața intersecției trebuie să preia caracteristicile străzii mai importante.
- În intersecțiile unde trotuarul și carosabilul sunt la același nivel, materialul utilizat trebuie să fie relaționat la zona pietonală.

**b)** La amenajarea **zonelor dedicate parcărilor** se vor respecta următoarele reguli:

- Zonele dedicate parcărilor trebuie privite ca zone cu trafic redus. În general, suprafața lor trebuie realizată din materiale asemănătoare cu suprafața trotuarului. Această abordare îngustează optic banda de circulație și, prin urmare, calmează traficul.
- Marcajele folosite pentru delimitarea locurilor de parcare pot fi înlocuite cu dale dintr-un material diferit.
- O alternativă viabilă pentru zonele de parcare o reprezintă și spațiile realizate la nivelul trotuarului, delimitate de carosabil printr-o bordură teșită, de mici dimensiuni.
- În cazul parcărilor cu barieră, acestea trebuie proiectate în așa fel încât să poată fi ușor accesate chiar și de persoanele cu dizabilități.

**c)** La amenajarea **zonelor dedicate stațiilor de autobuz** se vor respecta următoarele reguli:

- Suprafețele utilizate în stațiile de autobuz trebuie să fie durabile pentru a rezista încărcăturilor rezultate din sosirile și plecările frecvente ale autobuzelor (presiune, tensiune, tracțiune și fluctuații ale temperaturii).
- În cazul opririlor realizate pe spațiul carosabil, tratarea suprafeței destinate opririi trebuie să fie similară cu cea a șoselei.
- În cazul în care există o zonă dedicată staționării, adiacentă suprafeței carosabile, atunci zona de staționare poate fi tratată similar cu trotuarul.

**d)** La amenajarea **benzilor dedicate pentru bicicliști** se vor respecta următoarele reguli:

- Traseele dedicate bicicliștilor trebuie să fie netede, cu cât mai puține denivelări și goluri.

- Pentru siguranța bicicliștilor, materialul utilizat trebuie să fie diferit, fie prin textură fie prin culoare, iar dacă pista de bicicliști este poziționată direct pe carosabil, atunci ea trebuie protejată printr-o zonă tampon.
- În zonele construite protejate cu grad mare de protecție, o varianta estetică o reprezintă combinarea pavajelor dure folosite la carosabil cu pavaje ușoare cu îmbinări simple.
- Dacă o suprafață carosabilă este realizată din asfalt, atunci benzile dedicate nu trebuie să fie pavate cu piatră

## Capitolul 3. Reguli pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe

### (1) Reguli cu caracter general pentru amenajarea limitelor și delimitărilor între suprafețe

**a)** Marginile și limitele în spațiul public trebuie să facă parte din compoziția unitară a unui spațiu.

**b)** Marginile și limitele în spațiul public nu trebuie tratate ca o barieră fizică, ci ca o linie naturală de ghidare, care contribuie la organizarea spațiului.

**c)** Diferențierea spațiilor pe înălțime, marchează diferitele utilizări, facilitează mișcarea, protejează pietonii și direcționează scurgerea apelor meteorice.

**d)** În spațiile deschise (parcuri), limitele și delimitările între suprafețe servesc ca linii de ghidare pentru persoanele cu deficiențe de vedere.

### (2) Reguli specifice pentru amenajarea bordurilor

**a)** Bordurile vor fi realizate din materiale de înaltă calitate.

**b)** Suprafețele adiacente sunt cele care dictează tipul și structura bordurilor.

**c)** Pentru stațiile de autobuz este recomandată utilizarea bordurilor teșite sau bordurilor de tip Kassel. Bordurile Kassel sunt borduri cu formă concavă specială, ce permit autobuzelor să oprească cât mai aproape de marginea de îmbarcare, prevenind deteriorarea anvelopei și a bordurii în sine.

**d)** În zonele de acces auto pe proprietăți private este recomandată utilizarea bordurilor teșite

**e)** În cazul zonelor pietonale și trecerilor de pietoni, bordurile trebuie să fie coborâte la nivelul suprafeței carosabile, astfel încât parcursul pietonilor, persoanelor cu dizabilități și bicicliștilor să fie unul cât mai confortabil.

### (3) Reguli specifice pentru limitele în zonele verzi

**a)** În parcuri, este recomandată minimizarea diferențelor de înălțime dintre suprafețele pavate și cele nepavate prin utilizarea marginilor ascunse. Acestea pot lua forma unor margini metalice încastrate în pământ sau a unor margini special realizate pentru anumite zone.

**b)** Marginile aleilor aglomerate trebuie să acționeze ca linii directoare pentru persoanele cu deficiențe de vedere.

### (4) Reguli specifice pentru utilizarea separatoarelor

**a)** În mod obișnuit, separatoarele sunt folosite pentru a delimita diferitele benzi de circulație dintr-un oraș (benzi de bicicletă, benzi de tramvai, trasee pietonale etc.). Astfel de intervenții ar trebui utilizate doar în cazul în care folosirea materialelor sau a marcajelor rutiere nu este suficientă pentru a împiedica conducătorii auto să între în zonele neautorizate.

**b)** Separatoarele utilizate în oraș trebuie să fie suficient de mici pentru a permite trecerea anumitor vehicule (de exemplu, ambulanțele) în situații de urgență.

# Partea III. MOBILIERUL URBAN, CONSTRUCȚII ȘI FACILITĂȚI PENTRU SERVICII, ARTA ÎN SPAȚIUL PUBLIC

- Este obligatoriu realizarea unui proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate ce va trebui să fie conceput dedicat și modular atât din punct de vedere al dimensiunilor cat și al nivelului de detaliu, astfel ca designul estetic să corespundă caracterului fiecărei zone și necesitați funcționale.
- Scara, gradul de detaliere și materialul mobilierului utilizat va trebui să corespundă tipului și contextului cultural, istoric și natural al zonei construite protejate.

## Secțiunea IV. REGULI PENTRU MATERIALE ȘI SUPRAFEȚELE ELEMENTELOR URBANE

**(1) Reglementări cu caracter general**

**a)** Alegerea materialelor pentru elementele tehnice din mediul urban trebuie să se bazeze întotdeauna pe designul general al spațiului.

**b)** Stâlpii, containerele de gunoi, balustradele, mobilierul urban, toate trebuie să fie subordonate unei imagini unitare. Diferențele dintre acestea trebuie întotdeauna justificate pe baza ierarhiei compoziționale arhitecturale a unui spațiu.

**c)** Materialele trebuie alese de înaltă calitate și durabile (bronz, oțel inoxidabil, oțel Corten, aluminiu, alamă, beton, piatră, lemn de esență tare, lemn impregnat în vid, lemn tratat termic etc.).

**d)** Nu sunt admise imitațiile de materiale (materiale care imită lemnul, piatra, pavajul etc.).

**(2) Reguli privind culorile elementelor din spațiul urban**

**a)** O singură culoare folosită pentru toate elementele tehnice similare contribuie la uniformitatea spațiilor publice și le face mai plăcute din punct de vedere vizual.

**b)** Culorile de amenajare a unui spațiu public se vor face pe baza unor studii de peisaj urban și în conformitate cu concluziile studiilor istorice elaborate pentru fundamentarea acestor tipuri de intervenții.

**c)** În cazul în care designul general al spațiului impune acest lucru, un accent de culoare poate fi utilizat în spații și parcuri importante.

**(3) Reguli privind suprafețele anti-adezive**

**a)** Suprafețele anti-adezive nu trebuie să afecteze estetica elementelor tehnice din mediul urban.

**b)** Pentru realizarea suprafețelor anti-adezive se recomandată utilizarea unei vopsele cu granularitate foarte mică sau un tratament diferit (de exemplu, se pot realiza canelări verticale pentru anumite suprafețe).

## Secțiunea V. MOBILIERUL URBAN

**(1) Reglementări cu caracter general**

**a)** Se recomandă realizarea unui catalog de mobilier stradal standardizat, în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.

**b)** Până la realizarea proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejată, se recomandă evaluarea tuturor pieselor de mobilier existente deja în oraș, în vederea înlocuirii acelor piese care nu corespund din punct de vedere estetic, stilistic sau sunt deteriorate, în raport cu prevederile din prezentul regulament.

**c)** Contextul și caracterul spațiului în care se vor plasa piesele de mobilier trebuie să dicteze modul de alegere al acestora.

**d)** În zonele reprezentative cu caracter puternic, se pot admite piese de mobilier personalizate.

**e)** Proiectarea mobilierului trebuie să fie întotdeauna subordonată designului arhitectural general al spațiului, iar alegerea mobilierul urban se va face în cadrul proiectelor integrate de intervenție.

**f)** Mobilierul stradal trebuie să fie suficient de rezistent la vandalism și ușor de întreținut.

**g)** Pentru a nu se transforma în obstacole nedorite, mobilierul urban trebuie grupat cu elementele conexe, în funcție de importanța și gradul de utilizare al spațiului.

**(2) Reglementări cu caracter specific pentru zonele de stat**

**a)** Mobilierul pentru odihnă trebuie să fie plasat în zone cu microclimat plăcut (cu protecție în spate, între copaci, de-a lungul traseelor pietonale, cu vedere frumoasă etc.)

**b)** Amplasarea zonelor de odihnă trebuie analizate pentru fiecare situație în parte, iar aspectul lor modificat în funcție de caz.

**c)** Poziționarea unui număr mai mare de bănci într-un anumit spațiu este adecvată doar în cazul în care spațiul este intens utilizat și ocupat. De cele mai multe ori, asemenea zone se află în jurul unor dotări publice și în jurul spațiilor comerciale.

**d)** În spațiile aglomerate, este recomandată utilizarea unor structuri secundare care pot îndeplini rolul de loc de stat: socluri, scări, borduri, bolarzi etc.

**e)** Atunci când se proiectează locurile de stat în zonele rezidențiale sau de agrement, trebuie să se țină cont de mobilier pentru odihnă independent, asigurat și protejat suplimentar.

**f)** Se pot crea zone de stat și de-a lungul fronturilor clădirilor, fără a se lua în considerare scaunele pentru cafenele și restaurante.

**g)** Nu este admis mobilier pentru odihnă cu zone de afișarea publicității.

**h)** Utilizarea imitațiilor de mobilier istoric este acceptabilă doar în cazuri justificate, în locuri cu caracter istoric și numai ca replicare a mobilierului istoric original.

**i)** Utilizarea băncilor în zone de tranzit, care permit așezarea doar față de anumite direcții trebuie să fie analizată cu atenție. Acestea pot fi poziționate în acest fel doar în condițiile în care confortul nu este o prioritate.

**j)** Nu este admisa amplasarea mobilierului pe fluxurile de circulație, alei înguste etc.

**k)** Suprafețele pavate din jurul băncilor, în special în zonele pietonale îngustate, trebuie să fie îndeajuns de mari încât să permită staționarea scaunelor cu rotile, astfel încât acestea să nu stea în calea trecătorilor.

**l)** În zonele nepavate, trebuie asigurată scurgerea apelor, în așa fel încât să nu existe acumulări sub zonele de stat.

**(3) Reglementări specifice pentru rastelurile de biciclete**

**a)** Standurile de bicicletă nu este admis să creeze obstacole în fluxurile de circulație.

**b)** Suporturile ar trebui să aibă un spațiu mai amplu în jurul lor, pentru a permite accesul pietonilor pe trotuar. Spațiul necesar pentru parcarea a două biciclete la un singur stand este de 1x2 m. Înălțimea recomandată pentru un stand este de 0.9 m deasupra solului.

**c)** Dimensiunea standurilor pentru biciclete va permite blocarea cadrului bicicletei pentru utilizarea mai multor tipuri de încuietori și menține stabilitatea și poziției bicicletei.

**d)** Numărul rastelurilor trebuie să corespundă cu conformarea și utilizarea spațiului, dar și cu fluxurile de bicicliști existente în zonă.

**e)** Este admisa posibilitatea legării bicicletelor la stâlpii existenți, în condiții particulare.

**f)** Designul standurilor, va fi parte a proiectul unitar pentru mobilierul urban al zonei construite protejate.

**g)** Standurile de biciclete pot fi amplasate perpendicular pe aliniamentul copacilor, între aceștia, servind și servi ca protecție suplimentară.

**(4) Reglementări specifice pentru containere pentru deșeuri, coșuri de gunoi**

**a)** Designul coșurilor de gunoi va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

**b)** Densitatea coșurilor de gunoi trebuie să țină cont de gradul de ocupare al unei zone.

**c)** Coșurile de gunoi nu ar trebui să îngusteze trotuarele. Acestea vor fi plasate în rând cu copacii plantați, sau în rând cu alte elemente de infrastructură.

**d)** Amplasarea va fi în locuri aglomerate, în apropierea punctelor de trecere și în intersecții, precum și în apropierea standurilor stațiilor de autobuz, standurilor de vânzare etc.

**e)** Sacii de gunoi pentru igiena animalelor de companie trebuie integrați în designul coșului de gunoi. Scrumierele trebuie integrate în din designul coșurilor de gunoi.

**f)** Containerele standardizate de gunoi în vederea reciclări trebuie să fie grupate pe o singură linie.

**g)** Atât containerele supraterane, cât și cele subterane trebuie plasate în afara traseelor pietonale, admise în zonele dedicate parcării autovehiculelor fără sa împiedice fluxurile de trafic.

**h)** Suprafața de călcare din jurul containerelor trebuie tratată în același mod cu restul suprafețelor pavate și să fie la același nivel cu acestea. Containerele trebuie să fie accesibile persoanelor cu dizabilități fizice sau deficiențe de vedere.

**i)** Culorile specifice reciclării trebuie să apară doar pe capacul sau pe marginea containerelor. Culorile trebuie să respecte standardul impus pentru reciclare.

**j)** Containerele trebuie amplasate în petele publice doar în cazuri excepționale. Acestea ar trebui amplasate în locuri prestabilite, care să respecte proiectul arhitectural general al spațiului.

**k)** Containerele supraterane trebuie mascate în spatele unui ecran, care să se integreze în context. Astfel de soluții nu sunt obligatorii dacă recipientele au o formă neutră, integrată în proiectul unitar al mobilierul urban.

**(5) Reglementări specifice pentru elemente de apă în spațiile urbane**

**a)** Aspectul și dispunerea elementelor de apă într-un anumit spațiu se va face pe baza proiectelor integrate.

**b)** Forma, materialul și proporțiile lor trebuie să se bazeze pe tipologia și caracterul spațiilor pentru care sunt propuse. De asemenea, încă din etapa de proiectare trebuie luată în calcul și posibilitatea conectării lor la o sursă de apă naturală.

**c)** Se recomandă amplasarea de fântâni cu apă potabilă în toate spațiile publice aglomerate. Designul fântânilor va fi standardizat și va face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban. Fântânile cu apă potabilă trebuie să fie ergonomice și să permită sticlelor să fie umplute cu apă.

**d)** Scurgerea apei trebuie luată în calcul atunci când se proiectează o fântână cu apă potabilă. Suprafețele și materialele din jurul unei fântâni trebuie să fie proiectate ținând cont de umiditatea crescută care se creează în jur. Dacă fântâna se află pe o suprafață nepavată, trebuie luate măsuri pentru a preveni formarea noroiului și modificarea terenului suport.

**e)** Fântânile cu apă potabilă trebuie să fie accesibile tuturor utilizatorilor, inclusiv persoanelor cu dizabilități.

**(6) Reguli specifice pentru amenajarea de chioșcuri**

**a)** Designul chioșcurilor de vânzare, informare și a adăposturilor din stațiile de transport în comun vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

**b)** Chioșcurile vor fi concepute ca structuri mobile, modulare, ce pot fi conectate la rețelele de utilități în spațiul în care urmează să fie montate.

**c)** Modularea și amplasarea chioșcurilor se va face pe baza unui studiu dedicat pe oraș, care să stabilească atât locurile în care acestea pot fi amplasate, cât și tipologia acestora, în așa fel încât imaginea să rămână una unitară.

**(7) Reguli specifice pentru amenajarea de toalete publice**

**a)** Designul toaletelor publice vor face parte integrată din proiectul unitar al mobilierului urban.

**b)** Amplasarea toaletelor publice trebuie să facă obiectul unui studiu dedicat, bazat pe gradul de utilizare al spațiilor și pe distanțele optime de parcurs pe jos. Toaletele publice ar trebui amplasate în special în spațiile publice importante și aglomerate.

**c)** Este admisa recuperarea toaletelor publice subterane abandonat și reabilitarea lor strict pentru utilizare publică

**d)** Nu este admisa amplasarea toaletelor publice mobile de plastic decât în cazuri speciale și pe timp limitat, în timpul unor evenimente, folosite atunci când cele permanente nu satisfac necesarul. Distribuirea, amenajarea și integrarea lor în zonele învecinate ar trebui va fi o condiție de autorizarea a evenimentelor cu caracter temporar.

**e)** Toaletele trebuie să fie proiectate în așa fel încât să poată fi utilizate și de către persoanele cu dizabilități, persoane însoțite etc.

## Sectiunea VI. ILUMINATUL EXTERIOR

**Iluminatul stradal și arhitectural determină caracterul spațiilor publice pe timpul nopții. Categoriile iluminatului exterior sunt:**

- Iluminatul stradal (străzi, piețe, parcuri etc.);
- Iluminatul arhitectural (clădiri, structuri tehnice, zone verzi, opere de artă etc.);
- Iluminatul zonelor în aer liber (șantiere, proprietăți industriale etc.);
- Iluminatul facilităților sportive (stadioane de fotbal și de sport, terenuri de golf etc

Pentru reglementările privind iluminatul zonelor în aer liber și iluminatul facilităților sportive va fi consultată secțiunea specifica a Regulamentului Local de Urbanism pentru Planul de Urbanism General al Municipiului Târgoviște, aprobat.

## Capitolul 1. Iluminatul Stradal

**(1)** Iluminatul stradal este obligatoriu sa asigure siguranța utilizatorilor și siguranța proprietății, nu trebuie să perturbe mediul înconjurător și trebuie să creeze condiții care permit oamenilor să fie activi în spațiile publice și în afara orelor de zi.

**(2)** Este obligatoriu ca autoritatea locală să promoveze o politică de iluminat stradal care să cuprindă cerințe, reguli și principii care să fie raportate la trafic, la siguranță și la aspectele estetice ale arhitecturii și cadrului urban.

**(3)** Iluminarea străzilor pentru autovehicule trebuie sa asigure că drumul și împrejurimile sale imediate sunt iluminate la nivel orizontal.

**a)** Pentru iluminatul stradal sunt recomandate surse de lumină cu un ton cald, alb (mai puțin de 3000 K).

**b)** Pentru o mai bună vizibilitate pe arterele principale sunt recomandate surse de lumină pe un ton neutru, alb (mai puțin de 4000 K).

**c)** Iluminatul public nu trebuie să orbească pietonii sau șoferii.

**d)** În cazul trecerilor de pietoni, este important ca pietonii să fie iluminați pentru șoferi, și viceversa.

**e)** Locurile potențial periculoase în ceea ce privește traficul (intersecții complicate, puncte de trecere, stații de autobuz) ar trebui să fie diferențiate față de împrejurimi printr-un nivel mai ridicat de iluminare sau prin tonul luminii.

**f)** În cazul iluminării podurilor, trebuie acordată grijă specială străzilor peste care trec acestea, tocmai pentru ca iluminatul lor să nu orbească șoferii. În cazul pasajelor, se recomandă integrarea iluminatului în structura lor.

**(4)** Iluminării zonelor pietonale trebuie sa asigure atât iluminarea suficientă a suprafeței de călcare, cât și iluminarea pietonilor (iluminare verticală).

**a)** Pe străzile unde trotuarele sunt bordate de fațadele clădirilor, lumina va ajunge până la primul nivel al clădirilor, fără sa creeze disconfort locatarilor din clădiri.

**b)** Pentru iluminatul străzilor și al trotuarelor cu utilizare pietonală mai intensă sunt recomandate surse de lumină cu un indice de redare al culori mai ridicat (mai mult de 70).

**c)** În zonele cu locuințe rezidențiale, lumina stradală nu trebuie să afecteze spațiile de locuit.

**d)** Pentru a crește sentimentul de siguranță în zonele verzi și în parcuri, se recomandă iluminarea lor, chiar dacă sunt poziționate în vecinătatea unor zone pietonale deja iluminate.

**e)** Nu este admis ca stâlpii de iluminat să blocheze accesul pietonilor sau zonele de acces.

**(5)** Este obligatoriu realizarea în cadrul operațiunilor urbane integrate a unor proiecte de iluminat stradal prin parametri de iluminare tehnică, pe zone și subzone, a căror scop nu este amplasarea stâlpilor de lumina ci iluminatul mediului și crearea aspectului și atmosferei orașului pe timpul nopții.

**a)** Iluminatul stradal influențează substanțial atmosfera și aspectul spațiilor publice. Din acest motiv, în cadrul proiectelor trebuie luate în considerare valorile culturale, istorice și estetice ale locului.

**b)** Numărul, aspectul și poziția surselor de lumină trebuie să corespundă compoziției spațiului.

**c)** Prevenirea reflexiilor orbitoare are legătură directă cu percepția pozitivă în spațiul public și cu securitatea traficului. Culoarea luminii este oferită de tonul luminii și de calitatea

culorilor percepute. În cadrul proiectelor trebuie luați în considerare parametri precum reflexiile și culoarea luminii ce afectează în mod direct percepția pozitivă în spațiul public.

**d)** Parametrii obiectelor surselor de lumină trebuie să fie conformate în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de utilizare pentru o mai ușoară mentenanță. Parametrii fizici ai luminii sunt dependenți de aspectul și de amplasarea obiectelor surselor de lumină.

**e)** Designul ales pentru iluminarea unui spațiu trebuie să țină cont de caracterul, importanța și ierarhia spațiilor publice din oraș.

**(6)** Este obligatoriu eliminarea poluării luminoase, sau smogului luminos cu toate efectele nedorite ale luminii artificiale.

**(7)** Iluminatul stradal trebuie abordat în relație cu spațiile publice adiacente, atât în ceea ce privește parametrii iluminatului, cât și în ceea ce privește compoziția și aspectul întregului sistem.

**(8)** Parametrii de iluminare necesari trebuie să fie aleși într-un mod eficient din punct de vedere energetic.

**(9)** Este obligatoriu ca în spațiile publice importante, de tipul piațetelor și zonelor comerciale, iluminatul stradal și cel arhitectural să fie corelat.

**(10)** Pentru o orientare mai ușoară în oraș pe timpul nopții, este obligatoriu ca iluminarea stradală să lumineze și numele străzilor, numerele caselor, semnele de circulație și panourile de informare.

**(11)** Nu este admis ca prin planul de iluminat stradal să se obstrucționeze vizual puncte importante ale orașului, vederi panoramice sau clădiri reprezentative.

**(12)** Este admis ca, acolo unde este posibil, stâlpii de iluminat sa fie folosiți pentru poziționarea indicatoarelor rutiere sau a mobilierului urban (containere pentru deșeuri etc.)

**(13)** Este obligatoriu ca poziția stâlpilor de iluminat să respecte axa, ritmul și posibila creștere viitoare a copacilor.

### Capitolul 2. Iluminatul arhitectural

**(1)** Iluminatul arhitectural este obligatoriu sa creeze compoziția unui spațiu urban și atmosferă pe timp de noapte, relaționat la importanța spațiului.

**(2)** Iluminatul arhitectural în zonele construite protejate se va realiza doar în baza unor proiecte avizate.

**(3)** Iluminatul arhitectural poate include iluminatul ornamental, al cărui scop principal nu este iluminarea propriu-zisă a spațiului, ci completarea designului compozițional al spațiului. O astfel de iluminare poate fi permanentă sau temporară (de exemplu, decorațiunile de Crăciun).

**a)** În planificarea iluminatului arhitectural, trebuie luată în considerare luminozitatea mediului înconjurător.

**b)** Iluminatul arhitectural, prin compoziții adecvate ale planurilor luminate și întunecate, trebuie să reliefeze armonios aspectul unei clădiri, în conformitate cu caracterul său arhitectural.

**c)** Nu este admisa în zonele istorice iluminare arhitecturală colorată sau dinamică.

**d)** În cazul unor evenimente cu durată determinată este admisă proiecția de imagini/lumina artistică

**e)** Culoarea surselor de lumină trebuie aleasă în funcție de culoarea naturală a fațadelor clădirilor.

**f)** Iluminatul arhitectural al operelor de artă trebuie ales în relație cu spațiul și cu importanța lucrării în zonă, unghiul de privire trebuie luat în considerare.

**(4)** Iluminatul arhitectural trebuie poziționat astfel încât să fie posibilă mentenanța acestuia.

**(5)** Pentru iluminarea vegetației, este obligatoriu luarea în calcul al caracterului natural și faptul că plantele au nevoie de o anumită perioadă de odihnă pentru a se dezvolta armonios.

## Secțiunea VII. BARIERE

## Capitolul 1. Balustrade

**(1)** Utilizarea balustradelor este admisă doar în cazuri excepționale, argumentate în cadrul proiectelor.

**(2)** În cazul în care situația nu permite alte soluții, iar barierele de protecție trebuie să se încadreze în imaginea de ansamblu a spațiului în care sunt amplasate. Este necesar sa aibă un design unic, să fie realizate dintr-un material durabil, să fie cât mai transparente și subtile, și să fie coordonate cu celelalte culori și materiale din spațiul respectiv. Ele nu trebuie să aibă sub nicio formă un aspect strict funcțional, de trafic.

**a)** Nu este admis ca elementele de protecție sa fie caracteristica dominantă a unui spațiu public.

**b)** Balustradele trebuie amplasate întotdeauna cât mai aproape de marginea carosabilului și a trotuarului, pentru a oferi pietonilor cât mai mult spațiu de deplasare și pentru a reduce spațiile reziduale. Este necesară o siguranță de 0,25 m de la marginea carosabilului.

**c)** Balustradele amplasate la limita spațiilor publice ample trebuie poziționate în ala fel încât să nu îngrădească spațiul pentru bicicliști și pietoni.

**d)** Secțiunile lungi cu balustrade de protecție nu sunt admise

**e)** Balustradele care mărginesc drumurile trebuie alese în funcție de utilizatorii care tranzitează zona. Pentru pietoni, înălțimea recomandată este de 900 - 1100 mm, iar pentru bicicliști, 1300 mm.

**f)** Amplasarea balustradelor trebuie să țină cont de faptul că pietonii și elementele de pe trotuar trebuie să fie vizibile șoferilor care circulă pe banda adiacentă.

**(3)** Nu sunt admise panourile publicitare atașate balustradelor.

**(4)** Sunt admise balustradele cu rol în ghidarea persoanelor cu dizabilități, ce trebuie să fie ușor de detectat și combinate cu suprafețe tactile adecvate. Balustradelor de ghidaj pot fi înlocuite cu ghidaje în pavaj.

## Capitolul 2. Bolarzi și stâlpișori

**(1)** Bolarzii și stâlpișorii trebuie să fie conformați în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice, cu un set dedicat de reguli și principii de amplasare și utilizare pentru o mai ușoară mentenanță.
**(2)** Pot fi utilizați ca element compozițional și ca element de organizare al spațiului
**(3)** Pot fi utilizați pentru a împiedica pătrunderea vehiculelor în zonele pietonale și cele dedicate bicicletelor.
**(4)** Pot fi utilizați ca barieră psihologică, de-a lungul străzilor aglomerate, în locul balustradelor.
**(5)** Pot avea o utilizare secundară precum loc de stat, sprijin sau asigurare de biciclete.
**(6)** Materialele din care vor fi realizați se vor conforma în cadrul proiectul unitar pentru mobilierul urban pentru spațiile publice
**(7)** Nu este admisa legarea cu lanțuri între aceste elemente.
**(8)** Nu este admisa amplasarea panourilor publicitare și reclamelor

## Capitolul 3. Împrejmuirea spațiilor publice

**(1)** Nu este admisa împrejmuirea spațiilor publice decât în cazuri justificate.

**(2)** Împrejmuirea spațiilor publice trebuie să fie cât mai permeabilă din motive de trafic, protecție, siguranță, mentenanță etc. În aceste categorii sunt incluse și acele spații care nu pot fi deschise publicului decât în anumite perioade ale zilei, care necesită achitarea unei taxe de acces, care sunt protejate deoarece sunt utilizate preponderent ca loc de joacă pentru copii, ca parcuri sau ca grădini.

**(3)** Calitatea împrejmuirilor este obligatoriu sa monitorizată atât din interiorul spațiului, cât și din exteriorul său.

**(4)** Este obligatoriu ca designul unei împrejmuiri să corespundă importanței spațiului delimitat și scării sale.

**(5)** Este admis ca împrejmuirile sa nu fie o simplă barieră, ci o parte a spațiului public, cu utilizări secundare. De exemplu, în cazul unui loc de joacă, întotdeauna împrejmuirea va servi și ca zonă de stat pentru supraveghetori. Poate fi combinat cu un gard viu sau cu un rând de copaci, fără a diminua vizibilitatea către zonele învecinate.

**(6)** Gardurile și structurile care delimitează spații ce nu sunt accesibile publicului, trebuie prin înălțime și transparență să încurajeze relațiile sociale și comunicarea. Ca aspect, ele trebuie să se încadreze designului general al spațiului.

**(7)** Dimensiunea unui gard nu trebuie să depășească scara locului.

## Capitolul 4. Garduri de protecție pentru șantierele în lucru

**(1)** Gardurile de protecție pentru șantiere trebuie să minimizeze efectele negative ale lucrărilor de construcție asupra spațiilor publice, atât din punct de vedere estetic și funcțional, cat și din punct de vedere al siguranței trecătorilor. Schelele vor fi obligatoriu îmbrăcate în plasa de siguranță.

**a)** va conține informații și imagini detaliate cu privire la proiectul clădirii

**b)** va conține informații despre momentul închiderii și despre modul în care viitorul spațiu se va conecta la spațiul public existent

**c)** pot reda o imagine cu viitorul proiect.

**d)** poate fi suportul unei expoziții sau al unei lucrări temporare de artă

**(2)** Dacă o anumită zonă este închisă pentru efectuarea unor lucrări, atunci trebuie păstrată o zonă de trecere de minimum 1,5 m.

**(3)** Dacă condițiile locale nu permit respectarea lățimii minime de trecere, atunci culoarul de trecere va trebuie extins pe banda de parcare sau chiar pe carosabil

**(4)** În cazul închiderilor pe termen lung, gardurile vor fi realizate din materiale care nu devin rapid inestetice.

**(5)** Dacă proiectul este unul public, atunci este recomandată folosirea unor goluri în gard, care să ofere trecătorilor o perspectivă asupra evoluției șantierului.

**(6)** Înălțimea unei împrejmuiri de șantier va avea o medie de 1,8 m. și se va lua în calcul specificului spațiului înconjurător și tipul șantierului.

# ANEXA 5 – REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚII VERZI

## Partea I. REGULI CU PRIVIRE LA ARBORI ȘI VEGETAȚIA PERENĂ

**(1)** Este obligatorie evaluarea tuturor spațiilor verzi cu inventarierea materialului horticol și dendrologic din cadrul acestora, implicit evaluarea stării fiecăreia în parte și stabilirea măsurilor ce se impun în vederea creării unui spațiu plantat sănătos și estetic.

**(2)** Spațiile plantate indiferent de tipologia lor vor fi amenajate pe baza unor proiecte tehnice integrate, fundamentate pe baza unor studii peisagistice și/sau istorice conform prevederilor prezentului regulament.

**(3)** Proiectele de amenajare a spațiilor plantate vor face parte din cadrul unor proiecte integrate, care vor avea prescripții pentru mentenanța / întreținerea acestora.

**(4)** Se recomandă elaborarea unui plan de amenajare peisagistică bazată pe un concept unitar cel puțin la nivelul unei întregi zone construite protejate.

## Secțiunea I. REGULI SPECIFICE PENTRU ARBORI

### (1) Reguli privind caracteristicile, rolul și importanța arborilor

**a)** Trebuie acordată prioritate speciilor de arbori de dimensiuni medii sau mari, deoarece impactul lor (evaporare, transpirație și umbră) este mult sporit față de speciile de dimensiuni mai reduse.

**b)** Dacă în conformarea unui spațiu este utilizat un arbore ca instanță individuală, atunci acesta va fi un exemplar cu un coronament uniform, el devenind punctul central al spațiului respectiv.

### (2) Reguli de bază utilizate la plantarea arborilor în spațiul public

**Plantarea arborilor ar trebui să respecte următoarele reguli și principii:**

**a)** Propunerea de amenajare și alegerea unui sortiment de specii corespunzător pentru condițiile specifice amplasamentului se va face doar în urma evaluării situației existente.

- Se vor alege sortimente de specii care să reziste la efectele negative cauzate de mediul construit.
- în raport cu contextul istoric este prioritar alegerea unui arbore nativ sau specific pentru identitatea anumitor țesuturi urbane.
- alegerea speciilor trebuie să țină cont de conceptul propus pentru zona protejată

**b)** Se va asigura un spațiu suficient pentru rădăcinile arborelui, în așa fel încât rădăcina să poată să respire și să poată dezvolta un sistem suficient de ramificat încât să asigure prosperitatea arborelui.

- Spațiul dedicat arborelui trebuie să corespundă cu mărimea la maturitate a speciei alese.
- Suprafața din jurul arborelui trebuie să fie nepavată sau să asigure permeabilitatea aerului și a apei pe o suprafață de cel puțin 6 mp în jurul său.
- Spațiul dedicat rădăcinii trebuie să fie de aproximativ 16 m2, cu o adâncime de cel puțin 800 cm.
- Dacă spațiul pentru rădăcină este insuficient, trebuie găsite metode pentru lărgirea lui (soluțiile tehnice pot include folosirea unor substraturi structurale atunci când sunt realizate suprafețele de călcare, crearea unor șanțuri de legătură și benzi verzi, instalarea unor tuburi de aerisire etc.).
- Dacă spațiul aferent rădăcinii nu îndeplinește aceste condiții, atunci plantarea este una temporară.
- De asemenea, atunci când sunt planificate rețelele tehnico-edilitare, trebuie asigurat spațiu subteran suficient pentru dezvoltarea rădăcinilor copacilor.

**c)** Se va asigura o suprafață suficient de mare care să permită infiltrarea apei de ploaie

- Această suprafață trebuie să fie neasfaltată, permeabilă.
- Dacă suprafața este pavată, pavelele trebuie să fie poziționate pe o bază uscată, cu spații mai largi între ele care să permită pătrunderea apei și a aerului.
- Acolo unde este posibil, problema apei poate fi abordată printr-un concept de drenare descentralizat.
- Trebuie avute în calcul măsuri de protecție împotriva salinizării și inundării sistemului de rădăcini.

**d)** Se va asigura calitatea plantelor ce urmează a fi folosite în mediul urban

- Este recomandat ca plantele ce urmează a fi plantate să provină pe cât posibil din pepiniere la nivel local sau național
- Este recomandată utilizarea prioritară a materialului dendrologic care provine din regiuni cu condiții climatice similare.
- Criterii de calitate trebuie stabilite și incluse în documentația de proiectare.
- Trebuie probată originea plantelor și îndeplinirea măsurilor de protecție în timpul transportului.

**e)** Se va asigura mod de plantare corespunzător, inclusiv a măsurilor de protecție împotriva efectelor negative din oraș

- Plantarea trebuie să fie efectuată de personal specializat și cu supraveghere competentă
- Se va asigura pentru materialul plantat un sistem adecvat de ancorare/ tutorare
- Se va asigura protecția în primii ani a trunchiului arborelui împotriva exfolierilor și leziunilor;
- Se vor ridica bordurile înspre banda de parcare, ca măsură de protecție împotriva apei contaminate;
- Se vor utiliza agenți de protecție împotriva dăunătorilor;
- Se va asigura protecția împotriva compactării solului, care împiedică infiltrarea apei, se va efectua prin folosirea grătarelor de protecție, bolarzilor, balustradelor, scoarței de copac sau a pietrișului stabilizat.

**f)** Se va sigura îngrijirea arborilor nou plantați

- Toaletarea copacilor se va face cu personal autorizat și sub supraveghere specializată
- În cazul arborilor bolnavi sau uscați, trebuie identificată cauza și trebuie înlocuit cu un exemplar din aceeași specie.

**(3) Reguli de bază pentru îngrijirea arborilor**

**a)** Este obligatoriu să se determine tipul de mentenanță asociat specifice speciei arborelui lui, acesta făcându-se cu personal autorizat și sub supraveghere specializată

**b)** Se va stabili în mod obligatoriu, un plan de îngrijire care să asigure coordonarea diferitelor activități și atingerea obiectivelor propuse, pentru fiecare spațiu plantat în parte (parcuri, masive plantate, fâșii plantate).

**(4) Reguli de bază pentru lucrările de construcție desfășurate în vecinătatea arborilor**

**a)** Lucrările de construcție desfășurate în vecinătatea arborilor vor fi supervizate de către un specialist în domeniu.

**b)** Zona rădăcinilor trebuie protejată prin împrejmuire în timpul lucrărilor de construcție.

**c)** Dacă în zonă vor avea loc lucrări de amploare și arborii necesită mutare, primele măsuri în acest sens vor fi luate cu cel puțin un an înainte.

**d)** În cazul lucrărilor care necesită trecerea în subteran a cablurilor, trebuie folosite tehnologii non-invazive de tipul excavării cu aer sub presiune, care să îndepărteze solul prin vacuum.

**e)** Rețetele, pe cât posibil, trebuie trecute prin conducte de protecție sub sistemul articular.

**f)** Orice excavare care are loc la mai puțin de 2,5 metri față de arbore reduce substanțial viața acestuia. Dacă există contact direct cu arborele, acesta trebuie menționat în inventarul spațiilor verzi.

**g)** Pe timpul iernii este recomandă utilizarea unui material inert, de tipul nisipului, în așa fel încât să nu fie afectată viața arborelui. În cazul folosirii altor substanțe, spațiul aferent fiecărui copac trebuie curățat de până la trei ori cu câte 100 de litri de apă curată.

## Secțiunea II. REGULI SPECIFICE PENTRU ALINIAMENTE, ALEI ȘI MASIVE DE VEGETAȚIE

**(5)** Este obligatorie proiectarea aliniamentelor de arbori de la faza de început a unei lucrări de reabilitare, pentru a asigura spațiile necesare, corelate cu infrastructurile tehnice, fără a periclita spațiu necesar dezvoltării rădăcinilor. Acest tip de reabilitări trebuie să fie planificate în mod corespunzător din timp, coordonate în timp util și coordonate cu alte planuri de investiții, în special cu instalarea infrastructurilor tehnice.

**(6)** Odată cu reabilitarea unei zone, arborii plantații în completare trebuie să fie din aceeași specie cu restul aliniamentului, dacă lucrările nu prevăd modificarea speciilor plantate.

**(7)** Aliniamentele istorice trebuie protejate prin toaletări de întreținere moderate, iar în cazul în care se impune o reînnoire, aceasta se va face cu aceeași specie și forma, ca cele inițiale. În asemenea situații, se justifică adaptarea infrastructurii, așa încât să poată susține speciile propuse, chiar dacă se generează costuri de intervenție mai mari.

**(8)** Pentru zone mai ample care fac parte din arii protejate, abordarea trebuie să plece de la un consens între administrație și direcția de patrimoniu, în așa fel încât toate cerințele legate de patrimoniu și reziliență să fie îndeplinite

**(9)** În zonele cu grad de protecție ridicat, arborii pot fi plantați în fâșii semipermeabile, acoperite cu pietriș stabilizat și protejați cu grilaje metalice.

**(10)** Pe străzile cu o lățime mai mare de 18m, este recomandată plantarea arborilor la o distanță de 5-6 metri față de fațada clădirilor cu mai multe etaje. Dacă acest lucru nu este posibil, arborii pot fi plantați mai aproape de clădiri, doar dacă sunt alese specii potrivite și coroana arborelui este formată și îngrijită corespunzător. Distanta de plantare, în cazul unui aliniament, între arbori trebuie să fie între 6-20 metri sau un multiplu raportat la dimensiunea locurilor de parcare.

**(11)** Aliniamentele de arbori și arbuști trebuie să fie utilizate și în integrarea locurilor de parcare cu mediul înconjurător. De regulă, pentru a asigura o distribuție coerentă a arborilor într-o parcare, este recomandată plantarea unui arbore la fiecare 5 locuri de parcare. Minimul acceptat este de un arbore la 8 locuri de parcare.

**(12)** În condițiile în care se dorește plantarea copacilor peste construcții subterane, trebuie lăsat un strat minim de pământ care să asigure creșterea lor, alături de un sistem de drenaj și aerisire a solului. Astfel de măsuri trebuie aplicate chiar și atunci când la momentul realizării construcției subterane nu există un plan clar de plantare viitoare, tocmai pentru că ciclul de viață al unor structuri construite de acest fel este mai mare.

## Secțiunea III. REGULI SPECIFICE PENTRU ARBUȘTI ȘI PLANTE ERBACEE

**(13)** În spațiile intens utilizate, cum ar fi străzile sau piețele publice, spațiile plantate cu arbuști și plante erbacee trebuie delimitate clar și trebuie protejate prin restricționarea accesului. Acest lucru se poate face prin utilizarea unor bolarzi sau a unor elemente de mobilier urban.

**(14)** Se recomandă utilizarea arbuștilor ca delimitare pentru grădinile situate la limita dintre spațiul public și cel privat și trebuie asigurată îngrijirea lor corespunzătoare.

# ANEXA 6 – REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI DE LOCURI DE PARCARE

## I. TIPOLOGIA LOCURILOR DE PARCARE

- **Parcări private**

o amenajate în incinta proprietăților private

- **Parcări publice**

o parcări amenajate pe domeniul public la sol pe platforme sau pe străzi adiacente benzii carosabile de lângă trotuar

o parcări amenajate în construcții subterane sau supraterane de tip Park&Ride sau Park&Bike

- **Parcări private de interes public**

o Parcări amenajate pe domeniu privat aferente funcțiunilor de interes public (funcțiuni conform Anexa 3 – Funcțiuni, alineatele (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (11), (12), (13) )

## II. NECESARUL DE PARCAJE

### (1) LOCUINȚE

a) Locuințe individuale, semicolective

- Pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mică de 100 mp, se va asigura minim 1 loc de parcare/garare
- Pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100 mp, se vor asigura minim 2 loc de parcare/garare

b) Locuințe colective, colective mici

c) Pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp, se va asigura minim 1 loc de parcare/garare

d) Pentru fiecare apartament cu suprafața utilă mai mare de 100 m, se vor asigura minim 2 loc de parcare/garare

e) Pentru locuințele colective mici cu maxim 6 unități locative, se admite amenajarea de locuri de parcare la nivelul solului pentru minim ½ din locurile de parcare necesare, cu prevalarea amenajării spațiului verde necesar

f) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor – 1 loc pentru fiecare unitate locativă

g) Pentru clădiri cu mai mult de 20 de apartamente se va asigura minim o stație de încărcare pentru autovehicule electrice

### (2) PENTRU CONSTRUCȚII CU ALTE FUNCȚIUNI DECÂT LOCUINȚE:

a) se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin cumularea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte, asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată, dintre care maxim 1/2 la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor în cazul construcțiilor noi cu un necesar de peste 5 locuri de parcare.

b) Pentru funcțiuni de alimentație publică, birouri, servicii, comerț en-detail în spații de dimensiuni mici (de maxim 200 mp ADC), situate pe străzi deservite de transport public în comun sau la o distanță de maxim 400 m de stații de transport în comun, nu este obligatoriu să se asigure locuri de parcare dedicate pentru autoturisme.

c) Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deservesc trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.

## III. PRINCIPII DE AMENAJARE A PARCAJELOR

**(1)** Pentru încurajarea îmbunătățirii fondului construit existent, în situația reconversiilor funcționale a unor construcții existente care implică și lucrări de reabilitare/renovare se admite asigurarea necesarului de locuri de parcare pe lot conform prescripiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism, corelate cu prevederile specifice din cadrul fiecărei zone de protecție.

**(2)** Construcția parcărilor subterane trebuie să fie o alternativă pentru locurile de parcare de la suprafață. În acest fel, suprafața de la nivelul solului poate fi refolosită pentru revitalizarea spațiilor publice adiacente.

**(1)** Parcările publice vor fi amenajate conform conceptelor de Park&Ride (P&R), Park&Bike (P&B) sau Bike&Ride (B&R), fiind de regulă combinate cu stații de transport în comun.

**(2)** Ca măsură suplimentară la conceptul de parcare de la aliniatul anterior, se recomandă amenajarea de locuri de staționare pentru opriri scurte. Poziția acestor puncte este cea mai indicată în apropierea stațiilor de autobuz, de-a lungul străzii.

**(3)** Locurile de parcare pe străzi vor fi amenajate paralel cu trotuarul.

**(4)** Parcarea perpendiculară se admite doar pe străzile cu trafic redus.

**(5)** Diferențierea zonei carosabile de cea dedicată parcărilor poate fi realizată și prin texturi diferite ale pavimentului.

**(6)** Pentru zonele de parcare pot fi folosite dale înierbate și alte tipuri de suprafețe permeabile, care să permită scurgerea apelor meteorice.

**(7)** Pentru a nu crea o imagine urbană dedicată exclusiv traficului, locurile de parcare vor fi alternate cu zone verzi.

**(8)** Intrările în parcarea subterană vor fi parte a compoziției de amenajare a intregului complex construit

# ANEXA 7 – TIPURI DE OPERAȚIUNI URBANE

**Verde – Regenerare**
**Albastru -Restructurare**
**Roz - Urbanizare**

