

# **PUZ - REABILITAREA, MODERNIZAREA, EXTINDEREA ȘI DOTAREA ȘCOLII GIMNAZIALE "IOAN ALEXANDRU BRĂTESCU-VOINEȘTI" DIN TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

**Volumul II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Municipiul Targoviste, Calea Domnească, nr. 252, NC/CF 82504**

**Beneficiar: MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**

**Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște**

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.**

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizată ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Codul civil;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Zona în care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizează prin prezența de locuințe, spații pentru birouri, instituții publice și servicii, cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m). Parcelele din vecinătate sunt construite iar starea clădirilor variază în funcție de vechimea acestora.

Imobilul din Calea Domneasca, nr. 252, este amplasat in Situl urban Calea Domneasca, conform LMI si Siturilor Arheologice ale Judetului Dambovita, figureaza ca monument istoric, la pozitia 517, cod LMI DB-II-a-A-17262, datat sec XIV - 1945.

Parcela studiată în prezentul PUZ, este reprezentată de un teren curți-construcții, intravilan, aparținând domeniului public proprietatea Municipiului Targoviste, cu suprafața măsurată de 4425 mp, identificat cu numărul cadastral 82504, situat în Municipiul Târgoviște, în conformitate cu HCL 156/29.05.2014.

#### VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

**NORD :** Calea Domneasca NC 84004;  
**EST :** Str. Prof. Nicolae Radian NC 83596;  
**SUD :** str. Nicolae Filipescu NC 83810;  
**VEST :** proprietati private NC 86801, Cristea Staicu

**3.2.** Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul situat în teritoriul intravilan al Municipiului Targoviste, pentru mobilarea a ceea ce beneficiarul numește **reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea școlii gimnaziale "Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti"** cu amenajările aferente, relații cu vecinătățile, spații de circulație și acces, spații verzi și echipamente tehnico-edilitare.

Reabilitarea și extinderea școlii gimnaziale, din punct de vedere arhitectural nu va distorsiona ansamblul de clădiri din zona analizată, modificările exterioare vor fi în concordanță cu caracteristicile imaginii urbane a clădirilor cu valoare istorico-arhitecturală.

Intervențiile asupra imobilelor din zona studiată se vor realiza în baza avizului de specialitate al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Dambovita, după caz.

În cazul intervențiilor care presupun săpături, în zona analizată, prin grija beneficiarilor se va asigura supraveghere / cercetare arheologică, după caz.

**3.3.** În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 748 / 11.08.2022, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**1. Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - "Reglementări Urbanistice - Zonificare".

**2. Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

**3.** Parcela studiată se află în zona funcțională:

### IS : Zona pentru institutii și servicii publice de interes general

Zona pentru institutii publice și servicii de interes general se compune din următoarele subzone funcționale:

ISi – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT

## SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- construcții de învățământ;
- construcții sportive;
- construcții pentru expoziții și activități culturale (spații pentru spectacole și festivități, biblioteci, etc.);

- spații de cazare și cantine școlare;
- alei carosabile și pietonale;
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, locuri de joacă și odihnă;

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.**

Se admite comercializarea alimentelor în incinta unității de învățământ cu excepția celor ce se încadrează în criteriile și limitele prevăzute de OMS 1563/2008.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- comerț de tip angro;
- activități productive;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitari de materiale refofosibile;
- activități productive;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI**

Regimul de aliniere va fi în funcție de stradă astfel:

- Fată de Calea Domneasca, se păstrează regimul de aliniere existent de **9,43** metri față de aliniament;
- Fată de str. Prof. Nicolae Radian, regimul de aliniere va fi de minim **1,00** metru față de aliniament;
- Fată de str. Nicolae Filipescu, regimul de aliniere va fi de minim **1,00** metru față de aliniament;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR**

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;

- Fata de latura din partea de nord-vest, in dreptul parcelei NC 2745, amplasarea edificabilului se va face la 2,00 m si respectiv 5,00 m, iar fata de parcela avand NC 86801 la minim 1,00 m.

### **ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.**

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulati; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create;

### **ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.**

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.

- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

## **ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;
- Toate branșamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile.
- Colectarea și transportul deșeurilor, inclusiv resturile vegetale se face de către firme specializate, beneficiarul având obligația să încheie contracte cu astfel de societăți și de a amenaja pe parcelă platforme de precolectare.

## **ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională IS este de 500 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.**

### **PENTRU PARCELA STUDIATĂ**

- Regimul maxim de înălțime admis este P+2;
- Înălțimea maximă admisă pentru construcții este 17 m;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

## **ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **PENTRU PARCELA STUDIATĂ**

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus = 41,00%;

Coeficientul de utilizare a terenului:

CUT maxim propus = 1,20;

## **ARTICOLUL 13 - PARCAJE.**

Pentru fiecare parcela cu funcțiune **IS** este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității de învățământ;
- autovehicule de orice tip ale angajaților care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă în limita

locurilor disponibile;

Conform RGU, Anexa 5 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Prin PUZ au fost prevăzute un număr de 10 locuri de parcare. Pentru asigurarea diferenței se vor încheia convenții cu administrația locală pentru utilizarea unui număr de parcaje publice, care să completeze necesarul imposibil de asigurat pe parcela în studiu.

#### **ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.**

Pe parcela vor fi prevăzute spații plantate de aliniament și cu rol de protecție în funcție de specificul unității, dar nu mai puțin de **20% din suprafața totală a parcelei.**

#### **ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI.**

- Împrejmuirea de aliniament poate fi transparentă sau opacă, va respecta o înălțime maximă de 2.00 metri;

- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,50 metri, opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn).

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerare sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

- Consiliul Local al Municipiului Târgoviște poate impune anumite reguli suplimentare pentru tipul împrejmuirilor în funcție de zona de amplasament.

**Intocmit,  
arh. urb. Dumitru BARBU**