

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – AMPLASARE DOUĂ CONTAINERE PENTRU ANEXE ȘCOALĂ

Municipiul Târgoviște, Str. Magrini, nr. 38, județ Dâmbovița

Beneficiar: BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA" – Mun. București, str. Negustori, nr. 15, sector 2

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE
DOUĂ CONTAINERE PENTRU ANEXE
ȘCOALĂ**

NR. PROIECT: **Z673/2026**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Magrini, nr. 38,
NC 92751**

BENEFICIAR: **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A
ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA"
Adresa: Mun. București, str. Negustori, nr.
15, sector 2**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com**

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 20.000

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 2000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE

Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	12
2.5. Echiparea edilitară	14
2.6. Probleme de mediu	15
2.7. Opțiuni ale populației	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	15
3.3 Valorificarea cadrului natural	16
3.4 Modernizarea circulației	16
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	21
3.7 Protecția mediului	22
3.8 Obiective de utilitate publică	22
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	23
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	23

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – AMPLASARE DOUĂ CONTAINERE PENTRU ANEXE ȘCOALĂ

Adresa: Municipiul Târgoviște, str. Magrini, nr. 38, NC 92751

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

Beneficiar: BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA" – Mun. București, str. Negustori, nr. 15, sector 2

Data: 2026. Cod proiect: Z673

Faza: PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare zonă funcțională și de reglementare a unui teren proprietate privată, persoană juridică, **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA"**, cu suprafața de **4066 mp**, situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, str. Magrini, nr. 38, **NC 92751**.

Amplasamentul care face obiectul studiului este proprietate privată a persoanei juridice BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA", conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 2886/04.12.2025.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 319/23.04.2026 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform prevederilor PUG și RLU aferent art. 7.5.6 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Prin documentația **PUZ** se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

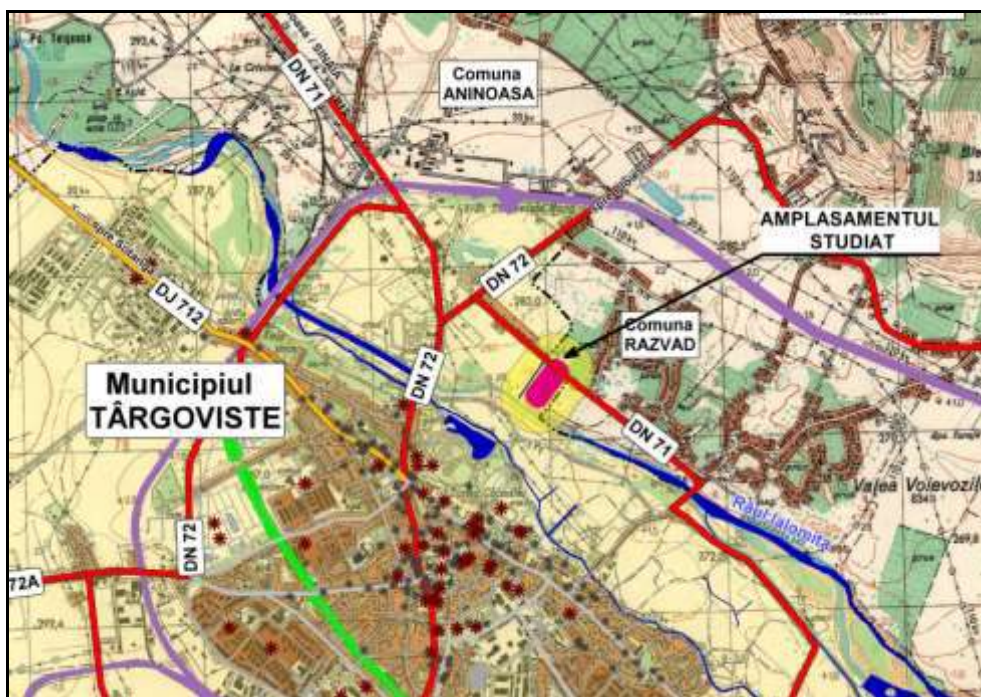
1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii.
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.
- Act de dezmembrare autenticat cu nr. 2886/04.12.2025.
- Studiu geotehnic.
- Plan de situație vizat O.C.P.I.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestuia.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriu și în localitate

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 22. Parcela studiată aparține intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei:

LMu – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m)

TAGR – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1. LMu2. Ist. I. Ppp. TA. TAGR. TSE

Funcțiune dominantă a subzonei LMu1:

- locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte.

Funcțiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzona LMu1:

- LI.

- IS (cu excepția ISsp).
- I (cu excepția unităților poluante).
- Pp.
- TE necesare locuințelor din subzonă.
- CCp.

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise):

a.locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte. ponderea locuirii în clădirile principale este de minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte.

b.activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte. aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT.

Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Activitățile complementare locuirii sunt următoarele:

- parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă.
- depozitare produse fără nocivitate.
- comerț cu amănuntul.
- exercitarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină, etc).
- alte servicii.

c.Parcelele situate în suprafețele delimitate în ZCAD și care se încadrează în categoria parcelelor construibile direct beneficiază de autorizarea directă a construirii, conform RAEC care face parte integrantă din RLUMT.

d.Parcelele din subzona LMu1 care nu sunt situate în ZCAD sunt construibile dacă caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții:

- Lungimea aliniamentului: minim 9,0 m.
- Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei): minimum 12,00 m.
- Suprafața parcelei: 200 mp.

Utilizări permise cu condiții:

a. Pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7.3 – după aprobarea PUZ cu Regulament aferent.

b. Pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii.

c. Pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii.

d. Pe parcelele situate în zonele de protecție ale râurilor Ialomița și Mierea, ale lazului Morilor și ale canalelor de aducțiune a apei, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

a. Pe toate parcelele aflate în situațiile descrise în aliniatul anterior.

b. Pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LL, IS, I, P, GC, TE, S, TRA, TAGR.

c. Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele descrise la aliniatul precedent.

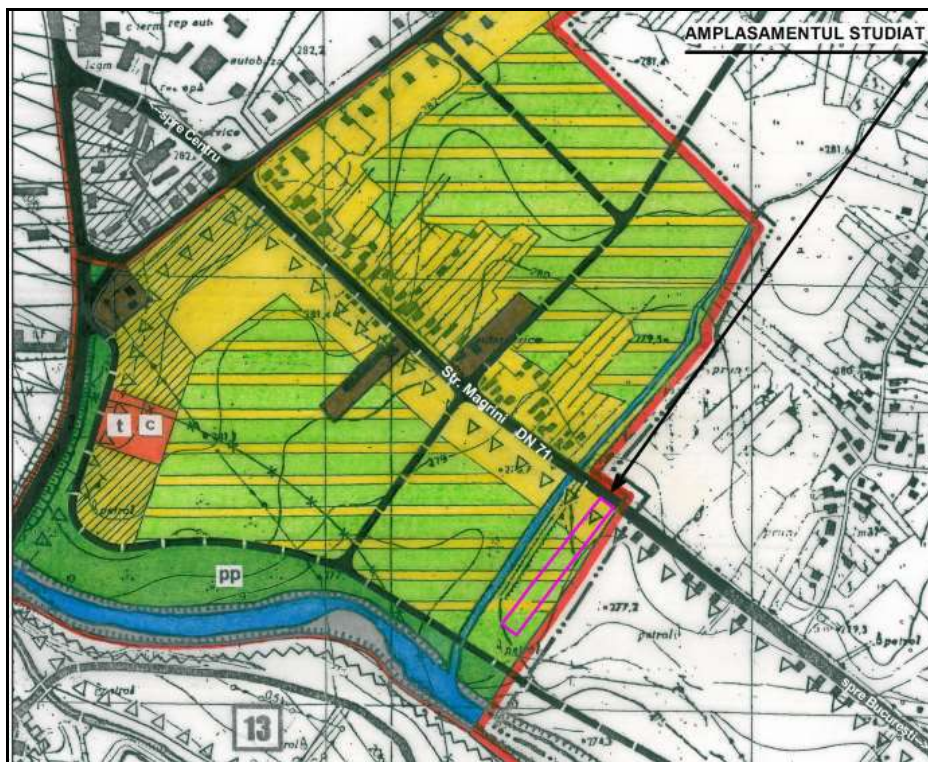
d. Pe parcelele unde urmează fie a se realiza artere de circulație auto sau pietonale noi, fie a se lărgi arterele de circulație existente.

e. Pe parcelele din subzona LMu1 care nu sunt situate în ZCAD și căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una din condițiile descrise la "Utilizări permise".

f. Pe parcelele situate în zona TRS, construirea va fi autorizată după certificarea solidității construcției, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu concluziile studiilor elaborate prin grija Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului.

g. Pe parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise.

h. Pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute la "funcțiuni complementare".



Încadrarea în PUG

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, limita intravilanului existent și limita zonei studiate în PUZ. Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit preexistent, cu funcțiunea de: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), TAGR.

Ca reper în zona studiată se regăsesc:

- Grădinița Model.
- Class Park – Ansamblu rezidențial.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Din punct de vedere morfologic, terenul destinat viitoarei construcții se prezintă plan și stabil, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare. Relieful este preponderent de câmpie piemontană ușor ondulată, cu altitudini medii cuprinse între 250 și 280 m, scăzând treptat spre sud-est, în direcția Câmpiei Române.

- Din punct de vedere geologic, la suprafață predomină depozitele de vârstă Pleistocen- Holocen. Acestea alcătuiesc treptele de terasă și părțile superioare ale câmpiei Târgoviștei. Sunt constituite din pietrișuri, nisipuri, argile prăfoase și loess, depuse în condiții fluviale și eoliene.

- Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic normal.

- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.0 m, neavând influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare recomandat.

- Se recomandă îndepărtarea stratului vegetal înaintea începerii fundației.

- Având în vedere natura predominant argiloasă a terenului de fundare, se recomandă realizarea sub talpa fundațiilor a unei perne de material granular compactat (pietriș sau balast).

- Turnarea betonului în fundații se va realiza imediat după atingerea cotei de fundare, pentru a preveni modificarea caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

- În cazul identificării unor zone locale cu pământuri necorespunzătoare sau afânate la cota de fundare, acestea vor fi îndepărtate și înlocuite cu material corespunzător compactat.

- Presiunea convențională pe stratul de fundare, recomandată conform NP 112 - 14, anexa D, tabelul D4 este $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ corespunzătoare adâncimi de fundare $D_f = 2,00 \text{ m}$ de la cota terenului actual și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00 \text{ m}$.

- Pentru stratul de fundare argilă prăfoasă brun gălbuie, presiunea convențională recomandată este 200 kPa.

- Pentru alte lățimi ale tălpii fundației sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează conform f) Evaluarea presiuni convenționale de bază și a capacități portante:

$$p_{conv} = p_{conv} + CB + CD \text{ [kPa]}$$

- Realizarea fundației a fost realizată sub adâncimea de îngheț locală, 90-100 cm față de cota terenului.

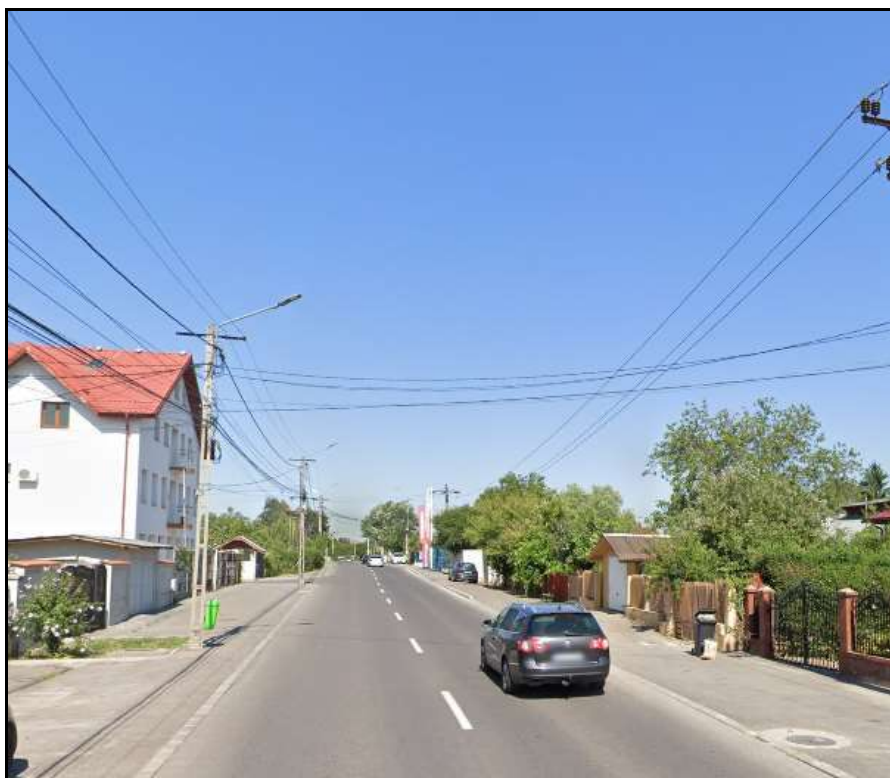
2.3. Circulația

Terenul care a generat documentația (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din str. Magrini pe latura de est.

Strada Magrini reprezintă o arteră importantă a municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens (două benzi/sens). Strada este asfaltată, există trotuare generoase, spațiile verzi sunt amenajare corespunzător, lățimea drumului public în zona amplasamentului fiind de cca 16,75 m.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc.

Strada Magrini se încadrează la: străzi de categoria a II-a – de legătură, care preiau preiau traficul de pe străzile colectoare și, uneori direct traficul din străzile de folosință locală.



Str. Magrini (sursa: google maps)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelei proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște.
- limita intravilan existent.
- limita PUZ aprobat.
- limita zonei studiate.
- limita amplasamentului care face obiectul studiului.
- limite parcele proprietăți private.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **4066 mp, NC 92751**.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă.
- categoria de folosință a terenului: curți construcții, livadă, drum.
- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară.
- posibilitatea de acces la circulația publică: str. Magrini.
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, terenuri agricole rezervate pentru locuințe, căi de comunicație rutieră și pietonală, etc.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - NC 92752 parcela beneficiar

Est – str. Magrini

Sud - Tobașaru Gheorghița și Tobașaru Nicolae NC 89175

Vest - T.A.P

- pe distanța de 192,44 m.

- pe distanța de 19,69 m.

- pe distanța de 192,89 m.

- pe distanța de 22,22 m.

Disfuncționalități, calități

- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale.
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Parcela are acces la str. Magrini.
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă.

Pe parcela care face obiectul PUZ există în momentul de față 3 construcții:

- construcția C1 cu destinația construcții administrative și social culturale – nr. niveluri 3. suprafața construită la sol: 150 mp. suprafața construită desfășurată: 450 mp. Școală – Grădiniță S+P+1.
- construcția C2 cu destinația construcții anexă – nr. Niveluri: 1. suprafața construită la sol: 138 mp. suprafața construită desfășurată: 138 mp.
- construcția C3 cu destinația construcții anexă – nr. Niveluri: 1. suprafața construită la sol: 23 mp. suprafața construită desfășurată: 23 mp.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care:	4066.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	311	8%
- constructie C1 - școală - gradiniță, propusă pentru menținere	150	
- constructie C2 - anexă, propusă pentru menținere	138	
- constructie C3 - anexă, propusă pentru desființare	23	

- SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ (SD)	611	
- SUPRAFAȚA CIRCULAȚIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	3755	92%
INDICI URBANISTICI: POT = 8%. CUT = 0,15. Rh. = S+P+1		



Parcela studiată (sursa google maps)

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus (școală și anexe școală) este:

- Nord – Locuințe funcționale la distanțele de 28,00 m. 42,50 m.
- Nord - Est – Locuință funcțională la distanța de 43,50 m.
- Nord - Vest – Locuință funcțională la distanța de 32,00 m.
- Est – Locuință funcțională la distanța de 0,33 m față de limita parcelei și la distanța de 11,85 m față de clădirea școală existentă, la distanța de 13,35 m față de anexa existentă, la distanța de 20,00 m față de anexele propuse. locuința are perete opac spre parcela care face obiectul PUZ. locuință funcțională la distanța de 9,00 m față de limita parcelei și la distanța de 19,00 m față de clădirea școală existentă. locuință existentă la distanța de 25,40 m.
- Sud - Locuință funcțională la distanța de 242,0 m.
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 3,09 m față de clădirea școală existentă și la distanța de 3,80 m față de anexa existentă. Anexele propuse se vor amplasa la distanța de 30,00 m față de locuința existentă.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de distribuție a apei potabile (din PEHD cu De = 160 mm), montate îngropat, la minim 0.9 m adâncime.
- Clădirea existentă este branșată la acestea.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de canalizare (din PVC cu Dn=400 mm), montate îngropat, la adâncimea de minim 0.9 m și maxim 3.00 m.
- Clădirea existentă este branșată la acestea.

Alimentarea cu gaze

- În zonă există rețea de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.
- Clădirea existentă este bransată la acestea.
Alimentarea cu energie electrică
- Pe str. Magrini există rețea de alimentare cu energie electrică la care este bransată clădirea existentă.
Gospodăria comună
- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.
Direcția de scurgere a apelor pluviale
- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 319/23.04.2026 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Opțiunile populației au fost exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a anexelor propuse astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

Se vor respecta retragerile edificabilului propus față de limitele parcelei, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat.

La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate. Nu se induc servituți parcelelor învecinate. Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei:

LMu – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m)

TAGR – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1. LMu2. Ist. I. Ppp. TA. TAGR. TSE

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent drumului public Strada Magrini.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este întreținută și amenajată periodic (plantații de aliniament).

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii prin diversificarea serviciilor susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accese carosabile și pietonale: se asigură din spațiul public al străzii Magrini.

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la clădirea amenajată cât și pentru accesul tehnic (salubritate, situații de urgență - I.S.U.).

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului cu raze de minim 12,0 m.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarele existente ale străzii Magrini. Accesul persoanelor în clădirile propuse se va asigura prin planul fațadelor principale.

Toate construcțiile și amenajările propuse sunt astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației carosabile și pietonale propuse pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Clădirea propusă se încadrează conform Anexei 1 din HG 525/1996 la punctul 1.6. "Construcții de învățământ".

Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel: "5.6. Construcții de învățământ: Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice".

Proiectantul propune realizarea a 6 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre spațiile verzi de pe parcelă.

Capacități de transport admise

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere":

- gabaritul drumului public str. Magrini: 16,75 m.
- greutate maximă admisă incintă: 25 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune schimbarea zonei funcționale din zonă locuire și TAGR în zonă servicii și amplasarea a două containere pentru anexe școală – laboratoare, săli de clasă.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:**S – Zonă servicii - învățământ****Operațiuni urbanistice propuse**Se definește edificabilul maxim - cu regim de înălțime **S+P+1E**.**Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

Se propune menținerea aliniamentului existent la strada Magrini.

Aliniere edificabilului propus astfel :

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 2,90 m și 5,90 m (clădire existentă).
- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi pe limită de parcelă (clădiri existente), de minim 1,00 m pe distanța de 50,00 m și de minim 2,00 m.
- retragerea față de limita proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m.
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 61,50 m.

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște – UTR 22.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	
ZONA DE STUDIU, din care:	28431.00	100%	100%
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	2376.00	100%	8%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	929.00	39%	
ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA	1042.00	44%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	50.00	2%	
TERENURI AGRICOLE REZERVATE PENTRU LOCUINTE - TAGR	355.00	15%	
SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	21989.00	100%	77%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2- LMu	21989.00	100%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 35%; CUT= 1; Niv = 3			
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	4066	100%	14%
Suprafata construita:	1626.00	40%	
Suprafata desfasurata:	4066*		
Suprafata circulatie rutiera si pietonală	1230.00	30%	
Suprafata spatii verzi amenajate	1220.00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 40%; CUT= 1; Rh. = S+P+1; H max. cornisa = 7,00 m; H max. coama = 10,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1
- Rh maxim = S+P+1 parțial

- H max. cornișă = 7,00 m. H max. coamă = 10,00 m
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje, containere școală se propune H max. cornișă = 4,50 m. H max. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor. Culoarea zugrăvelii va fi preponderent alb, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige (se admit accente de culoare).
- tâmplăria se va realiza într-o culoare unitară pentru toată construcția.
- sticla folosită va fi unitară pentru toată construcția.
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- siglele vor avea dimensiuni reduse și se vor trata unitar ca aspect.
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- se admit acoperișuri: două ape, patru ape, terasă.
- nu se admite închiderea balcoanelor decât dacă închiderea lor se va face în baza unui proiect unitar.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

Investiția propusă, se poate integra în mod corespunzător în contextul urban existent prin următoarele măsuri și propuneri:

1. Menținerea caracterului educațional și comunitar al amplasamentului, prin amplasarea containerelor exclusiv pentru funcțiuni auxiliare activității școlare existente, fără modificarea specificului zonei.
2. Asigurarea unei arhitecturi și a unor finisaje exterioare armonizate cu clădirile existente din incinta școlii și cu fondul construit din vecinătate, astfel încât noile corpuri să se integreze vizual în cadrul urban existent.
3. Organizarea acceselor pietonale și carosabile în corelare cu circulațiile existente.
4. Amenajarea corespunzătoare a spațiilor verzi și păstrarea unui procent ridicat de suprafețe permeabile, în vederea menținerii unui ambient plăcut și a reducerii impactului asupra mediului urban.
5. Amplasarea containerelor în interiorul incintei existente, cu respectarea retragerilor față de limitele de proprietate și a normelor privind însorirea, iluminatul natural și protecția vecinătăților.
6. Realizarea investiției cu un regim redus de înălțime și cu un impact urbanistic minim asupra zonei predominant rezidențiale și educaționale.
7. Corelarea investiției cu funcțiunile existente din vecinătate – instituții de învățământ, zone rezidențiale și spații de recreere – contribuind astfel la dezvoltarea infrastructurii educaționale locale.
8. Asigurarea utilităților necesare prin racordarea la rețelele edilitare existente, fără suprasolicitarea infrastructurii tehnico-edilitare din zonă.
9. Implementarea unor măsuri de protecție fonică și de organizare eficientă a activităților, astfel încât funcționarea anexelor școlare să nu genereze disconfort pentru locuințele și funcțiunile sensibile din apropiere.

Concluzie

Prin funcțiunea propusă, dimensiunea redusă a investiției și integrarea acesteia în incinta unei unități de învățământ existente, proiectul contribuie la îmbunătățirea condițiilor necesare desfășurării activităților educaționale, fără a afecta echilibrul urbanistic al zonei. Amplasamentul beneficiază de compatibilitate funcțională cu vecinătățile existente, iar investiția propusă se înscrie în direcția dezvoltării infrastructurii educaționale și comunitare a municipiului Târgoviște.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1360/22.06.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta condițiile igienico-sanitare obligatorii impuse prin Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ h ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- 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. (1).

- În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. Conform art 3 alin (1), (2), (3) din Ord 119/2014.

- Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Conform art 14 (alin 2), Ord MS 119/2014.

- Conform legislației sanitare în vigoare, respectiv Ord. M.S. nr. 1456/2020 cu modificările și completările ulterioare, vor fi respectate următoarele norme igienico-sanitare:

Amplasarea:

- Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face cu respectarea normelor privind protecția sanitară, prevăzute în Ord. ministrului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație - având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia este prevăzut un spațiu verde (cu lățimea de minimum 25 de metri), cu rol și în reducerea influenței zgomotului stradal - Ord.M.S. 1456/2020 cu modificările și completările ulterioare, conform art.4, alin. 1.

- Terenul aferent unităților pentru educarea, odihna, instruirea și recreerea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților recreative și sportive a copiilor și tinerilor, conform art. 4, alin.4;

- Este interzisă funcționarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor fără gard împrejmuitor al terenului aferent, conform art.4, alin.7.

Structura funcțională:

- În unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor vor fi asigurate circuite separate pentru copii și tineri față de cele pentru activitățile administrativ- gospodărești, conform art.5, alin.4.

- Unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor au obligația să respecte toate reglementările legislației în vigoare, privind persoanele cu dizabilități care frecventează învățământul de masă, conform art. 6, alin.2.

- Dimensiunea sălilor de clasă și cursuri, respectiv în sălile pentru activități de educație nonformală va asigura un cubaj de aer de 5-8 mc pentru o persoană, conform art.24, lit.a, iar în laboratoarele școlare se asigură un cubaj de aer de minimum 6 mc pentru un elev.

- În unitățile publice sau private pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, fără bloc alimentar propriu, se asigură un oficiu pentru primirea hranei și spațiu pentru servirea mesei cu suprafețe care se pot spăla și dezinfecta cu ușurință, conform art.34, lit.a.

- Grupurile sanitare pentru copii și tineri sunt separate de cele pentru personal, vor fi separate pe sexe și repartizate proporțional pe fiecare palier, inclusiv grupurile sanitare de la vestiarele sălilor de educație fizică. Vestibulul grupurilor sanitare se va amenaja cu chiuveta - lavoar cu apă rece și caldă, săpun lichid, coșuri de gunoi cu capac, pedală și sac menajer, conform art.7, alin.2.

- Unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor sunt dotate și aprovizionate permanent cu ustensile, materiale și produse biocide avizate/autorizate de Comisia Națională de Produse Biocide sau alte instituții abilitate în acest sens, necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinfecție. Aceste ustensile, substanțe și materiale se păstrează în oficii de curățenie prevăzute cu lavoar cu apă caldă și rece, ventilație naturală și amenajate cu pardoseală lavabilă, conform art 15, alin 1.

Finisaje

- Nivelul de zgomot acustic-echivalent continuu Leq, în încăperile pentru activitatea teoretică a copiilor și tinerilor, nu trebuie să depășească 35 dB (A), curba de zgomot 30, conform art. 12.

- În dormitoare, săli de grupă și de clasă, săli de gimnastică și laboratoare se asigură pardoseli din materiale izoterme, nontoxice și nonalergice, ușor lavabile și dezinfectabile pentru a permite spălarea acestora conform programului de curățenie. Se interzice folosirea motorinei la salubritatea pardoselii, conform art.9,lit.g.

Instalațiile electrice și asigurarea iluminatului natural

- Iluminatul artificial trebuie să asigure o iluminare uniformă a spațiilor în care se desfășoară activitatea, să evite efectele de pâlpâire, stroboscopic, de strălucire și/sau de modificare a culorilor, în acest scop, pentru iluminatul fluorescent, la fiecare corp de iluminat se utilizează tuburi de cel puțin două culori diferite, prevăzute cu grile protectoare pentru evitarea accidentelor, conform art.1, alin.4.

- În sălile de clasă, de cursuri, de lectură, de meditații, pentru activități de educație nonformală, în bibliotecă și în laboratoare iluminatul artificial fluorescent asigură minimum 300 lucși, pentru iluminatul incandescent 150 lucși sau minimum 24 W/mp, art.24, lit.f.

- În sălile de desen se asigură 400-500 lucși (lx) pentru iluminatul incandescent sau minimum 40 W/mp, conform art.24, lit.g.

- În sălile de gimnastică și de festivități se asigură un iluminat artificial de 200 lucși, conform art.24, lit. H.

- În laboratoarele școlare se asigură un iluminat artificial de minimum 300 lucși și iluminat natural cu raport luminos între suprafața ferestrelor și cea a podelei de 1/3-1/4, conform art. 25, lit.b.

- Iluminatul artificial trebuie să asigure o iluminare uniformă a spațiilor în care se desfășoară activitatea, să evite efectele de pâlpâire (stroboscopic), fenomenele de strălucire și de modificare a culorilor. În acest scop, pentru iluminatul fluorescent, la fiecare corp de iluminat vor fi utilizate tuburi de cel puțin două culori diferite, prevăzute cu grile protectoare pentru evitarea accidentărilor, conform art. 11, alin.4.

- La locul de activitate se va asigura primirea luminii naturale din partea stângă și se va evita reducerea iluminatului natural prin obstacole exterioare, respectiv perdele sau culori închise folosite la zugrăvirea interioarelor, conform art. 11, alin.2.

- În încăperile destinate activității copiilor și tinerilor se va asigura un iluminat natural direct, cu un raport luminos de 1/4-1/5, iar în cele pentru odihnă de 1/6-1/8, conform art. 11, alin.1.

- Instalațiile termice (elementele de încălzire centrală, mijloacele de ventilație {ferestre și oberlihturi) și asigurarea microclimatului de confort presupune o temperatură de 20 grade C, o umiditate relativă de 30-60% și o viteză a curenților de aer de 0,2-0,3 m/s, conform art.24.lit.d.

- În sălile de educație fizică temperatura este de minimum 18°C și cubajul de aer de 30 mc/persoană, conform art.24, lit.e.

- În laboratoarele școlare se asigură o temperatură de 20°C, umiditate relativă de 30-60% și o viteză a curenților de aer de 0,2-0,3 m/s, conform art.25, lit.c.

- În vederea asigurării microclimatului de confort, toate încăperile vor fi ventilate natural și artificial. Mijloacele de ventilație trebuie să asigure o primenire a aerului de cel puțin 3 schimburi de aer pe ora în sălile de studiu și 5 schimburi de aer pe ora în grupurile sanitare, conform art. 10, alin.1.

- Pentru asigurarea unei ventilații naturale permanente, oberlihturile vor avea o suprafață totală de cel puțin 1/50 din suprafața incaperii; sensul de deschidere a acestora va fi spre interior și în sus, conform art. 10, alin.4.

- Toate încăperile destinate copiilor și tinerilor sunt prevăzute cu ventilație naturală și artificială.

- Folosirea aparatelor de aer condiționat/altor sisteme de ventilație sau climatizare se face cu respectarea strictă a parametrilor de microclimat (curenți de aer, temperatură, nivel de zgomot, frecvența de igienizare a filtrelor cu respectarea recomandărilor, precum și poziționarea acestora, conform art. 10, alin.9.

- Pentru prevenirea îmbolnăvirilor cauzate de disconfortul termic, îndeosebi în sezonul rece, în unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se asigură următoarele condiții ale regimului de încălzire în conformitate cu art.9 și anume:

a) oscilațiile de temperatură din interiorul încăperilor nu trebuie să depășească 2°C pe perioada în care copiii și tinerii se află în încăperile respective;

b) diferențele dintre temperatura încăperilor destinate activității sau odihnei copiilor și cea a anexelor (coridoare, vestiare ș.a.) să nu depășească 3°C pentru unitățile școlare și de învățământ superior;

c) sistemele de încălzire utilizate nu trebuie să permită degajarea de substanțe toxice în încăperi. Pentru evitarea unor accidente prin intoxicare cu fum/monoxid de carbon se interzice, în toate unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, utilizarea pentru încălzire a sobelor metalice, sobelor de teracotă și folosirea cărbunilor. Temperatura suprafeței de încălzire nu trebuie să depășească 70- 80°C pentru a nu se scădea umiditatea relativă sub 30%.

d) corpurile de încălzire centrală vor fi prevăzute cu grilaje de protecție pentru evitarea accidentelor;

e) prin excepție de la prevederile lit. c), în unitățile de ocrotire, educare, instruire, odihnă și recreere a copiilor și tinerilor, pentru care montarea centralei termice nu este posibilă, pentru evitarea accidentelor prin arsuri, în dreptul ușilor sobelor se montează paravane protectoare din materiale ignifuge, iar supravegherea acestora se face de către personal cu atribuții specifice;

f) în anotimpul cald, pentru evitarea supraîncălzirii încăperilor se folosesc mijloace de reducere a însoririi directe și mijloace sau metode de intensificare a ventilației.

Instalațiile sanitare

- Grupurile sanitare pentru copii și tineri sunt separate de cele pentru personalul adult și sunt repartizate proporțional pe fiecare palier. În unitățile pentru elevi, grupurile sanitare destinate acestora sunt separate pe sexe, inclusiv grupurile sanitare de la vestiarele sălilor de educație fizică conform art.7, alin.2. Obiectele sanitare pentru unitățile școlare și studențești, precum și obiectele sanitare pentru unitățile școlare și studențești - internate și cămine se asigură conform prevederilor cuprinse în anexele nr. 5 și 6 la Ord. M.S.1456/2020.

- În vestibulul grupurilor sanitare, în ateliere școlare, în laboratoare (fizică, chimie, alimentație publică din cadrul școlilor de profil), în antreul sălilor de mese, precum și în vestibulul grupurilor sanitare din cadrul sălilor de educație fizică/sălilor de gimnastică școlare se amenajează chiuvete - lavoare, cu săpun lichid sau solid și prosoape de hârtie sau dispozitiv electric de uscare a mâinilor, conform art.7, alin.3.

Colectarea apelor uzate și reziduurilor fecaloid- menajere:

- Pentru colectarea reziduurilor menajere se vor amenaja ghene impermeabilizate și împrejmuite cu gard racordate la hidrant și sifon de scurgere, situate la cel puțin 10 metri de blocul alimentar, conform art.7, alin.8;

- Colectarea, depozitarea, transportul și neutralizarea, după caz, a deșeurilor menajere și a celor periculoase provenite din activitatea medicală se fac conform prevederilor legale în vigoare, conform art.7, alin.9

- Asigurarea colectării, depozitării și transportului reziduurilor potrivit prevederilor legislației în vigoare. Platformele pentru colectarea reziduurilor se amplasează la distanța de minimum 1.0 m de clădirea unității, amenajate conform legislației în vigoare, conform art 20, lit f.

- Dotarea cu mobilier se face corespunzător vârstei și dezvoltării fizice sau dizabilității copiilor și tinerilor, având în vedere numărul acestora, caracterul activității și destinația încăperilor. În unitățile de învățământ unde activitatea elevilor se desfășoară în două schimburi/ture mobilierul școlar (pupitru și scaun) va fi astfel conceput încât să fie ușor de reglat în funcție de înălțimea elevilor și este interzisă folosirea în laboratoare sau ateliere școlare a taburetelor cu suprafață de ședere metalică, conform art.8, alin.1 precum și a scaunelor fără spătar în sălile de grupă/clasă, conform art.8, alin.6.

- În unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se recomandă scaune cu șezutul din alt material decât cel textil, ușor de curățat și dezinfectat (de exemplu piele ecologică), conform art.8, alin.7.

- Tabla școlară va fi orientată astfel încât razele solare să nu cadă perpendicular pe suprafața acesteia; suprafața tablei școlare să fie netedă, mată, să nu producă reflexii și va fi prevăzută cu jgheab de colectare a prafului de cretă, după caz, curățarea se va realiza în regim umed sau uscat pentru unele table de scris cu marker, conform recomandărilor producătorului, conform art.8, alin.8.

Recomandări

- În timpul lucrărilor, se va delimita zona de executare a lucrărilor cu limitarea poluării de orice natură a mediului și populației învecinate și a producerii accidentelor.

- În timpul lucrărilor și pe perioada de funcționare, se vor lua toate măsurile pentru asigurarea sănătății și securității utilizatorilor.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

• Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se asigură prin bransament la rețeaua existentă. Se va menține bransamentul existent.

Alimentarea cu apă

• Alimentarea cu apă a clădirii propuse se asigură prin bransament la rețeaua publică existentă. Se va menține bransamentul existent.

Canalizarea menajeră

- Se asigură din sistemul public de canalizare al zonei. Se va menține bransamentul existent.
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.
- Apele pluviale din incintă vor fi descărcate liber la teren.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze naturale se va menține bransamentul existent.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Gospodăria comună

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.
- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

3.7 Protecția mediului

Investiția propusă, prezintă o serie de avantaje și argumente de ordin social și de mediu care susțin integrarea armonioasă a acesteia în contextul existent:

- Investiția contribuie la îmbunătățirea condițiilor necesare desfășurării activităților educaționale, prin asigurarea unor spații auxiliare adecvate pentru elevi și personalul didactic.
- Dezvoltarea infrastructurii școlare existente răspunde nevoilor comunității locale și sprijină accesul la servicii educaționale într-o zonă aflată în dezvoltare rezidențială.
- Funcțiunea educațională propusă este compatibilă cu vecinătățile existente – grădiniță, loc de joacă, locuințe și complex rezidențial – contribuind la consolidarea caracterului comunitar și social al zonei.
- Amplasarea anexelor școlare în cadrul unei unități de învățământ deja existente limitează impactul asupra locuirii și evită introducerea unor activități generatoare de disconfort urban.
- Investiția susține dezvoltarea unui mediu educațional sigur și organizat pentru copii, contribuind la creșterea calității vieții în comunitatea locală.
- Soluția constructivă modulară propusă are un impact redus asupra mediului, atât din perspectiva lucrărilor necesare pentru amplasare, cât și a consumului de resurse materiale.
- Amplasarea containerelor pe un teren deja utilizat pentru activități educaționale limitează ocuparea suplimentară a altor terenuri și contribuie la utilizarea eficientă a spațiului existent.
- Investiția poate include amenajări verzi și măsuri de integrare peisagistică, contribuind la menținerea unui ambient urban echilibrat și prietenos cu mediul.
- Caracterul redus al intervenției și regimul mic de înălțime nu generează efecte negative semnificative asupra mediului înconjurător, circulației, însoțirii sau confortului locuințelor învecinate.
- Prin funcțiunea propusă, investiția promovează dezvoltarea unor servicii comunitare și educaționale cu impact pozitiv asupra populației din zonă.

Concluzie

Din punct de vedere social și al protecției mediului, investiția propusă reprezintă o intervenție cu impact redus și beneficii directe pentru comunitatea locală, contribuind la îmbunătățirea infrastructurii educaționale existente și la dezvoltarea armonioasă a zonei rezidențiale și instituționale din municipiul Târgoviște.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației este proprietate privată a persoanei juridice **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA"**, conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 2886/04.12.2025.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe din domeniul privat al beneficiarului, în domeniu public de interes local.

Servituți: prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a activităților permise și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 9 luni.
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 9 luni.
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 9 luni.
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni.
- Realizare etajare construcție – timp estimat : 12 - 24 luni.
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni.

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului. amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații – Dotări - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (beneficiarul investiției).

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

✱ Se propune schimbarea zonei funcționale din zonă locuire și TAGR în zonă servicii și amplasarea a două containere pentru anexe școală – laboratoare, săli de clasă.

✱ Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: **POT maxim = 40%, CUT maxim = 1, Rh maxim = S+P+1 parțial, H max. cornișă = 7,00 m. H max. coamă = 10,00 m. H max. pentru anexe, foișoare, garaje, containere școală se propune H max. cornișă = 4,50 m. H max. coamă = 6,00 m.**

✱ Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Magrini pe latura de est.

✱ Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în procent de minim 30% (1220 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "AMPLASARE DOUĂ CONTAINERE PENTRU ANEXE ȘCOALĂ"

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

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "AMPLASARE DOUĂ CONTAINERE PENTRU ANEXE ȘCOALĂ", Municipiul Târgoviște, Str. Magrini, nr. 38, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare).
- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011).
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.
- 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.
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001).

Planul de amenajare a teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural.
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice.

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil.
- Codul Silvic.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 22/1995 privind calitatea în construcții.
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale.
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale.
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor.
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător.
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Legea nr. 227/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare.
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul ministrului apelor și protecției 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 evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”.
- 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 „Precizărilor 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
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Documentații de urbanism:

PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Terenul cu suprafața de **4066 mp**, este proprietate privată a persoanei juridice **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA "CONFERINȚA MUNTENIA"**, conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 2886/04.12.2025.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții", „livadă” și „drum” și este situată în Municipiul Târgoviște, Str. Magrini, Nr. 38, NC 92751, județ Dâmbovița.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **S – Zonă servicii** - învățământ.

Funcțiunea dominantă a zonei este de **LMu** – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Utilizări permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 22/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuire, servicii, terenuri agricole rezervate pentru locuințe.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

La faza DTAC se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- Se va menține aliniamentul existent spre Str. Magrini.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilurile transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirii față de aliniament s-a stabilit astfel:

● retragerea față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 2,90 m și 5,90 m (clădire existentă).

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streașinilor.

Servitutea de streașină constă în obligația proprietarului de a face streașină casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcele se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele drumurilor publice.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- **se propune accesul carosabil din Str. Magrini.**

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- **accesul pietonal se va realiza din Str. Magrini.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelilor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi construibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Secțiuni transversale".

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare.

- se va menține parcela în forma actuală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pe parcela care face obiectul PUZ.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11.1 Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **S – Zonă servicii** - învățământ.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus o singură zonă funcțională conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru zona funcțională propusă **S**, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

cap. 1 - generalități.

cap. 2 - utilizarea funcțională.

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale.

art. 2 – funcțiunea dominantă.

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 3 – utilizări permise.

art. 4 – utilizări permise cu condiții.

art. 5 – utilizări interzise.

art. 6 – interdicții temporare.

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale.

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi.

art. 10 – amplasarea față de C.F..

art. 11 – amplasarea față de aliniament.

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile.

art. 14 – accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 17 – parcelare.

art. 18 – înălțimea construcțiilor.

art. 19 – aspectul exterior.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 20 – parcaje.

art. 21 – spații verzi.

art. 22 – împrejurimi.

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT).

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONĂ SERVICII – S (S = 4066 mp)**CAP. 1 GENERALITĂȚI****Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- S - zonă servicii.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii în domeniul învățământ.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- școală.
- grădiniță.
- săli de clasă, spații administrative.
- anexe, laboratoare.
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție, teren de sport.
- construcții și echipamente edilitare.
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază.
- alei carosabile, trotuare, parcuri.
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere.
- platforme depozitare deșeuri menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- amplasarea construcțiilor, la faza D.T.A.C., se va face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, precum și a reglementărilor I.S.U. în vigoare.
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosului, etc, ce pot apărea atât în timpul construirii cât și pe perioada funcționării obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- în timpul lucrărilor și pe perioada de funcționare, se vor lua toate măsurile pentru asigurarea sănătății și securității utilizatorilor.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 7,70 m față de axul drumului public Str. Magrini.
- construcțiile se vor retrage la minim 10,60 m, față de axul străzii Magrini pe latura estică.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă.
- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul existent - latura de est la minim 2,90 m și 5,90 m (clădire existentă).

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi pe limită de parcelă (clădiri existente), de minim 1,00 m pe distanța de 50,00 m și de minim 2,00 m.
- retragerea față de limita proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m.
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 61,50 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al Str. Magrini și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public.
- accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului, cu raze de 6,00 m.
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din Str. Magrini.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele de utilități. se propune menținerea racordurilor existente pentru utilități.
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități.
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabil/canalizare existente și noile edificii.
 - pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița - Secția Târgoviște.
 - în apropierea rețelilor/brașamentelor de apă și rețelilor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.
 - în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelilor vor fi suportate de către beneficiar.
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe plan, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp.
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelilor prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

- executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul de amplasament, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se admite dezmembrarea zonelor necesare pentru echipamente tehnico-edilitare.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși $H_{max} = 10,00$ m.

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor. Culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, gri, maro (se admit accente de culoare).
- tâmplăria se va realiza într-o culoare unitară pentru toată construcția.
- sticla folosită va fi unitară pentru toată construcția.
- se recomandă jgheburile să fie maro sau gri.
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- siglele vor avea dimensiuni reduse și se vor trata unitar ca aspect.
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- se admit acoperișuri: două ape, patru ape, terasă.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri.

Articolul 20- PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- locurile de parcare se vor asigura astfel: pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 230% spațiu verde pe parcela care face obiectul PUZ.
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelei.
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac).
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT = 40%.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT = 1 (se admit demisol/subsol).

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 22.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu