

# **P.U.Z. - "CONSTRUIRE CENTRU MULTICULTURAL P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**

## **Volumul II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Municipiul Târgoviște, Strada Costache Olăreanu, nr. 47, NC/CF 77515**

**Beneficiar: BISERICA PENTICOSTALĂ NR. 1**

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

# 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 amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajării teritoriului.**

**1.2.** Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea 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 inițială.**

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările 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 amenajării teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltării durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001**, revizuită și completată;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016);
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor** (completata, modificata si republicata);
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006;**
- **Legea apelor nr. 107/25.09.1996 (republicata);**

- **Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;**
- **Codul civil;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525/1996
- **Hotarârea de Guvern nr. 101/03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014** cu referire la **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarearegulemetelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale;
- Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului;

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

**3.1.** Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, a tuturor constructiilor si amenajarilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgoviște, în intravilanul acestuia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

- construire centru multicultural și împrejmuire teren, Certificatul de urbanism nr. 583 / 07.07.2023.

Zona studiată este reprezentată de un teren curți-construcții, proprietate privată, situat în intravilan, în suprafața de 3546 mp, identificat cu numărul cadastral 77515, situat în Municipiul Târgoviște, Str. Costache Olăreanu, nr. 47.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, pentru construire centru multicultural, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: completarea funcțiunii urbanistice prevăzute în PUG, organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protecție a mediului, permisiuni si restrictii incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

---

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

---

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

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

3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone funcționale:

### II.1. ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

---

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

##### **IScu – subzonă construcții de cult**

Subzona IScu este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- funcțiuni care să deservească și să fie compatibile cu funcțiunea dominantă;
- spații pentru conferințe, întâlniri, spectacole artistice;
- lăcaș de cult;
- spațiu administrativ;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, construcții și amenajări pietonale, care deservească buna funcționare a obiectivelor propuse;

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

- schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obținerii Autorizației de Mediu.

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- 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: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

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

- Regimul de aliniere va fi de minim 6,00 metri față de strada Costache Olăreanu;

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

**Pentru toate loturile** construcțiile se vor retrage astfel:

- la distanța de 3,00 m față de limitele laterale;
- la distanța de 7,00 m fata de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea anexelor gospodaresti se va realiza numai in limita edificabilului propus.

### **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 circulatie; 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.

### **ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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 menajere;
- Colectarea si transportul deseurilor, inclusiv resturile vegetale se face de catre firme specializate, beneficiarul având obligația să încheie contracte cu astfel de societăți și de a amenaja pe parcelă platforme de precolectare.
- 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.

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

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în subzona IScu este de 3000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.
- Se interzice divizarea parcelelor.

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

- Regimul maxim de înălțime admis este P+2E;
- Înălțimea maximă admisă este de 12,00 m;

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fatada:

- 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;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- 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 minaret, 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

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

$$POT_{\text{maxim}} = 45,00\%$$

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

$$CUT_{\text{maxim}} = 1,40$$

## ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru fiecare parcela cu funcțiune IScu 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;
  - autovehicule de orice tip ale angajaților care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă;
  - autovehiculele vizitatorilor.
- Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU în funcție de specificul fiecărei unități.
- În conformitate cu HG. nr. 525/1996 și H.G. nr. 855/2001, Anexa 5. pct. 5.4. pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

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

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din suprafața totală a parcelei;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

#### **ARTICOLUL 15 - ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmirile spre aliniament spre strada Costache Olăreanu vor fi de preferință din materiale tradiționale, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 m;
- Împrejmirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 m putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

**Întocmit,  
arh. urb. Dumitru Barbu**