

**Certificat de urbanism nr. 327/12.04.2023 - CONSTRUIRE
SPITAL DE PEDIATRIE SI REFACERE
IMPREJMUIRE TEREN**

**Contract prestari servicii nr. 21/13.07.2023 si
nr. 630/13.07.2023 (CJD) - SERVICII DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL SPITAL PEDIATRIE -
STR. NICOLAE FILIPESCU INTERSECȚIE CU
STR. PROF. NICOLAE RADIAN**

Volumul II

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Municipiul Targoviste, Nicolae Filipescu, nr. 14

Beneficiar: JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren situat în partea centrală a municipiului Târgoviște, aparținând domeniului public al Județului Dâmbovița, cu suprafata totală de **3431 mp, cartea funciara 76750**, situat în Municipiul Târgoviște, str. Nicolae Filipescu, nr. 14.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD: TAP = 4,97 m; Nr. Cad. 2965 = 21,25 m; Nr. Cad. 76813 = 12,32 m; Nr. Cad. 2024 = 4,07, SC Rescopa SA = 41,42 m;

EST: Str. Nicolae Filipescu = 59,65 m;

SUD: Str. Prof. Nicolae Radian = 40,62 m;

VEST: Nr. Cad. 6276 = 35,55 m; Nr. Cad. 70702 = 39,43 m

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul situat în teritoriul intravilan al Municipiului Targoviste, pentru desființarea construcțiilor existente (cladiri în care a funcționat spitalul de boli contagioase) și construirea unui spital de pediatrie modern în care va fi relocalată secției de pediatrie din cadrul spitalului județean de urgențe.

Conform temei de proiectare solicitată de către beneficiar, noul spital de pediatrie trebuie să fie compus cu următoarele secții:

- Cazare continuă - 2 secții de 30 de paturi
- Bloc operator - 2 Săli
- ATI- 6 paturi
- Ambulatoriu
- Imagistică
- Unitate de primiri urgențe
- Spitalizare de zi -5 paturi
- Internări/externări
- Administrație
- Farmacie
- Sterilizare
- Parcaje subterane
- Logistică
- Spații tehnice

Se propune desființarea construcțiilor actuale (C1 - spital, corp C2 – cabină poartă și corp C3 – depozit alimente).

Prin planul urbanistic se propune construirea unui spital de pediatrie nou cu o infrastructură modernă, adaptată nevoilor actuale ale pacienților, cu facilități medicale de ultimă generație, precum și spații de recreere și confort pentru copii și familiile lor.

Soluția propusă prezintă un volum arhitectural articulat cu regim de înălțime redus, cu expresie arhitecturală adaptată funcțiunii de spital pediatric care să se integreze în situl urban al zonei.

Soluția propusă prezintă o volumetrie fragmentată, formată din două corpuri tip bară articulate, articulația va fi liberă pe înălțimea parterului, permițând circulația auto și mobilitatea în interiorul sitului spitalului astfel încât să răspundă nevoilor funcționale ale spitalului.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 327/12.04.2023, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona functionala este o categorie urbanistică si reprezintă un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în plansa - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

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

Teritoriul studiat este împartit în urmatoarele zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Zona pentru institutii publice si servicii de interes general se compune din urmatoarele subzone funcționale:

ISs – Subzona construcțiilor de sănătate

III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZAREA FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CAP.1. GENERALITATI

4.1. Tipurile de subzone functionale

- Unități sanitare: **ISs**
- Unități de prestări servicii: **ISps**
- Unități comerciale: **ISc**

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

4.2. Utilizari permise

- construcții de sănătate;
- comerț cu amănuntul pentru produse farmaceutice și sanitare;
- servicii de alimentație publică (cantina);
- spații administrative;
- parcaje la sol;
- parcaje subterane;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse;

4.3. Utilizari permise cu conditii

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

- se va asigura asistență arheologică după faza D.T.A.D. întrucât clădirea veche are subsol, iar straturile arheologice sunt compromise, mai întâi prin diagnostic arheologic intruziv, iar după această fază a cercetării arheologice, după aprobarea Raportului de diagnostic arheologic în Comisia Națională de Arheologie se va asigura supraveghere / cercetare arheologică preventivă, după caz.

4.4. Utilizări interzise

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

4.5. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Fată de strada Prof. Nicolae Radian noile clădiri se amplasează la minim 4,00 m, iar fata de strada Nicolae Filipescu la 3,0 m.

4.6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale proprietății astfel :

- la distanța de 2,0 m fata de limita posterioară a parcelei;
- la distanța de 2,00 m, respectiv 1,00 m fata de limitele laterale ale parcelei in partea de nord;

4.7. Accesul autovehiculelor pe parcela

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulati; aspectul este valabil si pentru accesele secundare;
- Nu se admit servituți de trecere pentru alte activități, pe parcele cu alte functiuni;

4.8. Accesul pietonal

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.
- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

4.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile.
- Colectarea 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.

4.10. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională ISs este de 3000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 30 m.

4.11. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime admis este 2S+P+2E;
- Înălțimea maximă admisă pentru construcții este de 13,0 m la cornisa și 15,0 m la coama;

4.12. Aspectul exterior al construcțiilor

Volumetria propusă va contribui la calitatea resursei culturale din care face parte geografic, asigurându-se controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, evitându-se: evidențierea unor calcane, amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală, dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulații publice și dispunerea vizibilă a cablurilor.

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (spital de pediatrie).

Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.

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

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate ale corpurilor
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice, vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii;

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă;

4.13. Procentul de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : $POT_{maxim} = 30\%$
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : $CUT_{maxim} = 1,0$

4.14. Staționarea autovehiculelor

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

- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unității;
- autovehicule de orice tip ale angajaților care își desfășoară activitatea pe parcela respectiva;
- autovehiculele vizitatorilor și pacienților.

b. Dimensionarea numarului de locuri de parcare/ garare se va face conform H.G. nr. 525/1996, Anexa nr. 5, in functie de specificul fiecarei unitați.

c. Conform RGU trebuie asigurat un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%. Parcajele pentru personal, pacienți și vizitatori pot fi amplasate suprateran sau subteran.

4.15. Spatii verzi

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar nu mai puțin de 30% din suprafata totală a parcelei conform H.G. nr. 525/1996, Anexa nr.6.

4.16. Imprejmuiri

Aspectul împrejuririlor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel:

- Împrejmuirea spre aliniament poate fi transparentă și/sau dublata de gard viu cu înălțimea maximă de 2,0 m;

Beneficiar: Județul Dâmbovița

- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi transparente sau opace și înălțime maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

Intocmit,
arh. urb. Dumitru BARBU