

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se interzice depozitarea gunoierului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Reguli privind spațiile verzi și împrejmirile:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, stabilită conform Regulamentul General de Urbanism. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament. Împrejmirile în aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite de regulamente ale Administrației Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar ele sunt de interes public datorită calității participante la crearea peisajului urban.

Împrejmirile amplasate pe laturile laterale și posterioara ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției. Împrejmirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejmirile realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 40 cm. Vor putea fi dublate de un gard viu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor. Construcțiile se vor executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor. Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă, cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich. Panourile tristrat tip sandwich, ce au suprafețe netede, impermeabile, sunt imputrescibile și sunt vopsite cu vopsea în câmp continuu.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: trasarea parcelelor, sistematizarea verticală a zonei, realizarea împrejmirii, plantarea zonelor verzi. Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren ce aparține beneficiarului este caracterizată de următorii indici urbanistici: P.O.T.max. = 60% C.U.T. max. = 1,2

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: 0,60 ml. față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2 ml. dacă există goluri în zid.

Aliniamentul construcțiilor față de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al străzii Matei Basarab, respectiv strada Maior Nedelcu, cu păstrarea regimului de aliniere existent.

Retragerile și avansările față de aliniament se vor face în funcție de destinația construcțiilor, iar pentru construire se vor realiza studii de impact.

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenului în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, la strada Matei Basarab, oferă acces facil la diferitele imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare.

Accesul în incintă se va asigura din strada Matei Basarab și din strada Maior Nedelcu, conform planșei de reglementări urbanistice, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Matei Basarab, cu respectarea condițiile impuse de organele competente.

Canalizare

Rețelele de canalizare interioară terenului studiat vor fi racordate la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Matei Basarab, cu respectarea legislației în vigoare. Apele uzate menajere se vor evacua separat de apele rezultate din activitățile de producție.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face prin racord la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către ELECTRICA.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Matei Basarab, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatării de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde prin înierbare. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

9. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L. .Amplasamentul este situat pe strada Matei Basarab, nr. 15, nr. cadastral 35609 cu suprafața de 429 m².

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unui procent de minim de spații verzi de 10%, conform regulamentului general de urbanism, în funcție de destinația construcțiilor.

Se vor amenaja spații înierbate. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace sau transparente, având înălțimi corespunzătoare. Împrejmuirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor este conform celor evidențiate în planșa de reglementări urbanistice anexată

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

Pentru subunitatea funcțională – sală de fitness :

1. Se vor amplasa construcțiile pentru servicii, depozitare și comerț, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil.
2. Accesurile la terenul reglementat în prezenta documentație se va face din str. Matei Basarab și din strada Maior Nedelcu.
3. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.
4. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe.
5. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.
6. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și două etaje.
7. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
8. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.
9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și sunt transferate în rețeaua centralizată a localității.
10. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.
11. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.

12. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcțiilor și a terenului.

13. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.

14. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

15. P.O.T. max = 60,00 %; C.U.T. max. 1,20

16. Terenul rămas liber se va înierba și planta.

17. Execuția obiectivelor se va face în baza autorizației de construire

18. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

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

20. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru celelalte obiective ce se vor construi în zona studiată se mențin funcțiunile din planul urbanistic general.

Măsurile pentru protecția factorilor de mediu

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza o sală de fitness cu anexele și utilitățile necesare bunei funcționări.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru instituții publice și servicii de interes general, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.

- Zonificarea funcțională a parcelei va avea ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.

- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei.

- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Amenajarea unor drumuri de acces, alei și platforme între construcții.

- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de spații verzi de 10%, în funcție de destinația zonei.

- Vor fi realizate împrejmuiri, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.

- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.

- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

- Se vor realiza racordurile la utilități, necesare bunei funcționări.

Interdicții :

a. Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, etc.

b. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;

c. se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii;

21. **Condiționări și restricții :**

a. **La faza de proiect** pentru autorizarea construirii, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere dimensionate corespunzător;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

- zone verzi de folosință generală în incintă;

b. **La faza de construire :**

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și căilor de circulație interioare;

- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului;

c. **În timpul funcționării :**

- automonitorizarea factorilor de mediu

22. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile

23. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, într-un procent minim de 10% conform regulamentului de urbanism, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Restricții pentru toate investițiile :

- În cazul modificării profilului de activitate, cu menținerea încadrării în prevederile PUZ, se va solicita punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.
- Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.
- Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelelor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

V. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit

arh. Militaru Monica

