

PROIECT NR. 3 /2018

DENUMIREA PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G. Municipiul Rm. Sarat si U.T.R. 5.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997 si prevederile articolului 32 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismului corelati cu indicatorii urbanistici medii ai contextului urban istoric al terenului situat in strada Principele Ferdinand nr. 35.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din P.U.G .Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detalieri UTR. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detalierii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996 si Studiu Istoric de Fundamentare P.U.Z. noiembrie 2016.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul urbanistic zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesiuni, reparcelări).

3.2. Pentru investiția propusă beneficiarul Sirbu Marian și Sirbu Geanina Mirela au obținut **Certificatul de Urbanism nr. 140 din 12.07.2017**. Investiția urmează să se realizeze pe terenul proprietate personală în suprafața de 478 mp, terenul fiind identificat prin Documentație Cadastrală C.F. nr. 33608, U.A.T. 5 Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobândit de beneficiar prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 1763 din 24 iulie 2015.

Se propune extinderea zonei de servicii și pe terenul ce a generat P.U.Z. în vederea dezvoltării activităților comerciale, activităților specifice de birouri desfășurate la nivelul orașului și realizarea unor spații pentru comerț care să corespundă nivelelor de calitate și a standardelor în vigoare.

Orice clădire va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Accesele pietonale și carosabile noi nu vor afecta fluiditatea circulației existente.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de $S = 3020,47$ mp cuprinzând terenul beneficiarului investiției $S = 478,00$ mp.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe zonele funcționale, reglementări și restricții.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

➤ SUBZONE FUNCȚIONALE

subzona CP3 - clădiri medii și înalte (P+4 – P+10 niveluri), destinate locuințelor colective cu spații la parter și izolat la mezanin ce au funcțiuni complementare, dispuse pe aliniament și alcatuind fronturi relativ continue la Strada Mare și străzile cuprinse în cadrul zonei centrale

- **UTILIZARI ADMISE**

CP3 - Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona.

Se admit lucrari de reabilitare a constructiilor existente,

- imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit.

Noua configuratie obtinuta prin solutia de mansardare va fi justificata prin documentatia tehnica urmarindu-se incadrarea acesteia in tratarea traditionala a acoperisurilor existente in zona.

- **UTILIZARI INTERZISE**

CP3

- se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

CP3 - se mentine situatia existenta de raportare la aliniament.

- **CIRCULATII SI ACCESE**

CP3 - se pastreaza situatia existenta.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

CP3 - se va mentine inaltimea existenta;

Propunerea unor eventuale mansardari va fi justificata printr-un studiu de volumetrie urmarindu-se realizarea acestora cu respectarea configuratiei traditionale din zona.

• ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CP3

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi
- constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita
- studii de specialitate, avizate conform legii;
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integritatea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate si arhitectura cladirilor.
- noile interventii vor urmari cresterea gradului de coerenta, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului central din perioada interbelica si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei traditionale de maxima polaritate comerciala si de afaceri a municipiului Ramnicu Sarat.

• CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CP3

- toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila.

• SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CP3

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

• PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CP3 –Se pastreaza POT existent

• COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP3 –Se pastreaza CUT existent. Acesta se poate depasi cu coeficientul rezultat numai in urma unor mansardari.

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzona IS - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistenta sociala;

• UTILIZARI ADMISE.

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

• UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- pentru constructiile noi – P.O.T. maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- pentru terenul ce a generat P.U.Z. strada Principe Ferdinand nr. 35 indicatorii urbanistici sunt conform Legii 350, articol 32 .
- functiuni premise: locuinte sau functiuni complementare locuirii; constructii administrative, constructii comerciale; institutii publice sau servicii, constructii financiar- bancare, asistenta sociala;
- P.O.T. maxim= 48%
- C.U.T. maxim = 1,4
- regim de inaltime maxim : P+2 (posibil P+2 partial sau P+1+M), H max=11m
- cladirea se va incadra in aliniament, se va alinia la imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- retragere minim 2,00 ml, cu goluri in fatada, fata de imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37 si fata de imobilul din strada Gheorghita Lupescu nr. 2;
- posibil retragere 1,00 ml, cu calcan, imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- distanta dintre cladiri nu va fi mai mica de $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii celei mai inalte;
- cladirea se va incadra din punct de vedere volumetric in echilibrul architectural al zonei; se va realiza o trecere gradual spre inaltimea maxima a cladirii, cu o prima travee mai joasa spre monumental istoric Biblioteca Municipala , strada

Principele Ferdinand nr. 37 sau retrasa la partea superioara; se va prelua inaltimea cornisei monumentului istoric;

- minim 15% spatiu verde in interiorul parcelei.

Terenul beneficiarului este cuprins in zona de protectie a acestui monument stabilita prin Studiu Istoric General de Fundamentarea a P.U.G. Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, aviz MC nr. 13.05.2014.

➤ ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

subzona SV - amenajare spatii verzi,

• UTILIZARI ADMISE.

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;

• UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor,
- indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
 - nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
 - se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stanjenesc circulatia pietonilor;

➤ CAI RUTIERE

- **UTILIZARI ADMISE.**

- se mentin traseele existente (carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor

- **UTILIZARI INTERZISE**

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.



INTOCMIT
arh. NICOLETA TOMESCU

