

PROIECT NR. 24/2016

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI
SERVICII, Str. Major Nedelcu, Mun. Rm. Sarat, Jud. 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.-ul Municipiului 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.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG-ul Municipiului Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere al U.T.R. 5. 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, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/18.11.1996.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesiune, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa, beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 210 din 14.12.2016.**

Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 512,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 35041, nr. cadastral 35041, UAT 5 Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea domnului Pascu Florentin Marius care este reprezentant si unic asociat la S.C. Muntenia Management Services S.R.L. Pentru realizarea investitiei propuse s-a incheiat Contract de Constituire drept de suprafata nr. 720 din 20.10.2016 intre domnul Pascu Florentin Marius si societatea S.C. Muntenia Management Services S.R.L.

Terenul in suprafata de 512,00 mp are folosinta curti constructii pentru 385,00 mp si folosinta teren arabil intravilan pentru 127,00 mp.

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Accesele pietonale si carosabile noi nu vor afecta fluenta circulatiei existente.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ZONE FUNCTIONALE

➤ ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii;

Se pastreaza Regulamentul de urbanism aprobat pentru U.T.R. 5 PUG Ramnicu Sarat.

Zona rezidentiala este la limita de sud a zonei studiate PUZ strada Maior Nedelcu strada Focsani si la limita de nord a zonei studiate PUZ - front strada Focsani - zona in care nu se intervine prin prezenta documentatie P.U.Z.

➤ ZONA MIXTA

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri independente sau cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrului de protectie, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerentei si calitatii imaginii urbane.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- Se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile;

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit;
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp** ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament;
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim **12,00 metri** din axul strazii de categoria I, a II-a si de **6,00 metri** din axul strazii de categoria a III-a;
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasamente libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90 metri**;
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90 metri**;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu arbori.

IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).**

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - constructii administrative, constructii comerciale; servicii, servicii si prestari servicii (spalatorie auto, service auto, vulcanizare)

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 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 – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor .

Legii nr. 50/1991,

- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+2
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Se propune pentru terenul ce a generat PUZ: un POT maxim de 60% si un CUT maxim propus 1,8.

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

Zona verde din prezentul PUZ cuprinde spatii verzi aferente arterelor de circulatie si spatiile verzi existente la statia de distributie carburanti Lukoil.

UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;

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;
- 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;
- lucrari de amenajare prin acoperirea rigolelor existente la Bulevardul Eroilor pentru a asigura acces carosabil in fiecare incinta amplasata la Bulevard.

UTILIZARI INTERZISE

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

III Protectia mediului

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii 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.

2. 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

