

PROIECT NR. 15/2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,
Str. Pacii, 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 expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrându-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Municipiul Rm. Sarat si U.T.R.6

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 Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere U.T.R. 6. 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, detaliarii 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 beneficiarii Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela au obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 58 din 27 .04.2016**

Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 490,00 0 mp, terenul fiind identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33819, , nr. Cadastral 33819, U.A.T. Ramnicu Sarat

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 4140 din 19.12.2013.

Investitia propusa are functiune compatibila cu zona de locuinte si functiuni complementare fiind destinata unei dotari de servicii, prestari servicii respective service auto cu spatiu comercializare piese.

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

L1b - 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;

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

L1b

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente

- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1b:

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- in zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

L1b

- 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 re folosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1b

- 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 amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

L1b

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **1,90** metri.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până 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 jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin 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

L1b

- 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 încât 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

L1b

- 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

L1b

- 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
- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de max. **25,0** metri daca strada are **2** fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.
- 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

L1b

- 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

L1b

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evaciare 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

L1b

- 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 un arbori.

IMPREJMUIRI

L1b:

- 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)

L1b - P.O.T. maxim 40%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1b - C.U.T. maxim 1,2. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

• ZONA MIXTA

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri de locuit P-P+2 cu functiuni complementare la parter sau care permit 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.

Subzone:

M1b – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrului de protectie.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

M1b - 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:

M1b

- sedii ale unor companii si firme
- comert cu amanuntul;
- spatii servicii spalatorii auto - maxim 4 locuri

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

M1b:

- 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**;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1b – 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 SERVICII, PRESTARI SERVICII

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; servicii si prestari servicii (service auto si statie PECO)

UTILIZARI ADMISE

- se poate autoriza constructii comerciale, servicii, prestari servicii pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru constructiile noi – POTmaxim 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 : un POT maxim de 80% si un CUT maxim propus 2,1

➤ **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 ridicate 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