

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 7/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE
PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN,
STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, 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.5

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al admnistratiei 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. 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, 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, 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 realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 154 din 31.07.2017** emis de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este proprietate S.C. ALTUS S.R.L. dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr 4773 din 07.12.2016.

Amplasamentul a fost identificat prin documentație cadastrală -Număr cadastral 32474 (Nr. cadastral vechi 5892), C.F. nr. 32474, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul având o suprafață măsurată de 565,00 mp și are folosința de curți construcții.

Beneficiarului **S.C. ALTUS S.R.L.** dorește să construiască o clădire parter destinată pentru desfășurarea unor activități comerciale și servicii, cu spații depozitare piese de schimb utilaje agricole.

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

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

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată.

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

- **ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2** situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- locuinte individuale 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

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

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 re folosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- Limita aliniamentului front construit nou la strada Focsani- tinand cond de importanta acesteia (DN2) va fi de 13,00 m din axul actual al strazii
- Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al strazii Constitutiei si strazii Melodieii cu pastrarea regimului de aliniere existent.

- 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;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- Constructiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiata P.U.Z., existente in vecinatatea terenului beneficiarului, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil avand retrageri si distante obligatorii fata de proprietatile vecine, respectiv 0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m liniari daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna 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, 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 construibila 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

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de P+2;
- Mansarda se consideră nivel;
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale;
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerentă pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - zona pentru institutii servicii, prestari servicii de interes general

UTILIZARI ADMISE

- se poate autoriza constructii pentru servicii, prestari servicii, comert cu spatii de depozitare pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- se pot autoriza lucrari de amenajare a unor spatii de parcare in limita incintei

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- Noile constructii vor fi amplasate astfel incat sa respecte Ordinul Ministerului Sanatatii 1919/2014 asigurand insorirea de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladirea proiectata si a locuintelor invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al strazii Constitutiei si strazii Melodiei cu pastrarea regimului de aliniere existent.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z se propune conform Certificatului de urbanism o distanta de 1,00 m fata de limita proprietate nord si 3,00 m fata de limita proprietate vest spre strada Constitutiei.

CIRCULATII SI ACCESE

- accesul la terenul beneficiarului se face din strada Constitutiei
- In incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale, spatii de parcare astfel incat fluxul tehnologic sa se desfasoare in conditii optime. Se va amenaja si un spatiu pentru platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regim de inaltime pentru constructiile noi P +1

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";

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

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 un arbori.

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca de maxim 2,00 m inaltime.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 60%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 1,2.
- **ZONA SPATIU VERDE**

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;
- se pot autoriza executarea perdelelor de protectie.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjenesc 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 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.

- **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 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

