

PR. NR. 1200 /3183

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC GENERAL - REACTUALIZAT
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT JUDETUL BUZAU

FAZA: P.U.G.

3. REGULAMENT

AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI RMNICU SARAT

3.1. DISPOZITII GENERALE

Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul local de urbanism **constituie act de autoritate a administratiei publice locale** si se aprobă de către Consiliul local, pe baza avizelor obtinute, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 cu modificari si complectări prin Legea 453/2001, Legea 401/2003 si Legea nr.199/2004, (*după aprobare, în Regulament se specifică numărul si data aprobării*).

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale municipiului se schimbă conceptia generală care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesară ca modificarea apărută si aprobată să fie preluată la o noua reactualizare a Planului Urbanistic General, conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea legislatiei in vigoare:

“Art.32. – (1) În cazul în care prin documentatia inaintata se solicita o derogare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva, prin certificatul de urbanism se poate solicita elaborarea unei alte documentatii de urbanism prin care sa se justifice si sa se demonstreze posibilitatea interventiei urbanistice solicitate. După aprobarea noii documentatii de urbanism – Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu – se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii autorizatiei de construire.

(2) Noua documentatie de urbanism, cuprinzând interventia solicitata, poate fi aprobata numai după o perioada de 12 luni de la data aprobarii documentatiei de urbanism initiale.

(3) Modificarile aduse reglementarilor din Planul urbanistic general asupra procentului de ocupare al terenului (POT) si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, înaltimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin planurile urbanistice zonale.”

Baza legală

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism au stat în principal: Legea nr. 50/1991 cu modificari si complectări prin Legea 453/2001, Legea 401/2003 si Legea nr.199/2004, privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor (republicată), HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr.1430/2005 “Ordinul ministrului tranposturilor, constructiilor si turismului” pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu conditiile specifice localității.

Domeniul de aplicare

Planul urbanistic general împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in intravilanul aprobat, în extravilan în limitele teritoriului adminsitrativ al localității. Intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajărilor din localitate si trupuri existente în cadrul teritoriului adminstrativ.

Intravilanul aprobat conform legii si figurat în plansa PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTĂRI – A3 a Planului Urbanistic General - reactualizat, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicității imobiliare nr. 7/1996.

Zonificarea functională a localității s-a stabilit în functie de categoriile de activități pe care le cuprinde municipiul si de ponderea acestora în teritoriu asigurând compatibilitatea functiunilor si este evidentiata în plansa PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General – reactualizat. Pe baza acestei zonificări se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

Pentru zonele noi propuse a fi introduse in intravilan prin prezenta documentatie, zonificarea functionala a fost stabilita in urma adreselor – tema proiectare si a consultarilor cu beneficiarul, Primaria municipiului Ramnicu Sarat.

Impărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform plansei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din Regulament; UTR-ul este o reprezentare conventioanlă cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o functiune predominantă, omogenitate functională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, etc) si poate cuprinde o întreagă zonă functională, mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. **Municipiul Ramnicu Sarat a fost împărțit în 31 UTR.**

3.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

3.2.1. Construirea pe terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării constructiilor si amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru functiunile si în conditiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

3.2.2. Construirea pe terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin.1 se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- executarea de PUZ-uri și PUD-uri în zonele propuse pentru construcții de locuințe cu funcțiuni complementare prin care se stabilesc loturi, amplasamente, tramă stradală pentru ansamblul propus;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

3.2.3. Construirea pe suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

3.2.4. Construirea în zonele protejate

Construirea în zonele protejate se face cu respectarea normelor în vigoare pentru zona protejată a monumentelor istorice, pentru zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zonele naturale protejate de interes local, marcate pe planșele P.U.G. construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normelor de protecție stabilite și cu avizul CJMASI la nivel local.

a) Zone cu monumente istorice

Pe teritoriul administrativ al orașului Ramnicu Sarat pe Lista Monumentelor Istorice 2004 emisă de MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR, INSTITUTUL NATIONAL AL MONUMENTELOR ISTORICE sunt înscrise situri arheologice, așezări, necropole, monumente de arhitectură.

S-au identificat monumentele istorice și s-au materializat în Plan situație propusă și reglementări (A3) și în detaliu în planurile UTR-urilor.

În Planurile Unităților Teritoriale de Referință s-au delimitat zonele de protecție a fiecărei poziții înscrise pe lista monumentelor istorice, zone stabilite cu respectarea avizului 137/U/2009 emis de Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniului National în limita razei de 100 m față de monument sau sit conform legislației în vigoare.

Construirea în zona de protecție se face numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raporturi plin-gol, materiale utilizate, palete cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Interdicția se stabilește în urma studiilor de impact, conform Legii 137/95 privind protecția mediului.

b) Construirea în zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare gol, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului.

Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate cu spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic al acestora.

Este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.

Este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de pe raza ariilor naturale protejate fără avizul autorităților competente pentru protecția mediului.

La proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acestuia, urmată de avansarea soluțiilor tehnice de menținere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Ramnicu Sarat nu au fost identificate zone protejate Natura 2000.

c) Construirea în zone protejate conform ORDIN nr. 536 din 23 iunie 1997

Prin teritorii protejate, în sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

Zonele de protecție sanitară se stabilesc, ca formă, mărime și mobilitate, pe baza studiilor de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător.

În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare, sunt următoarele:

- Ferme de cabaline ... 100 m
- Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 de capete ... 200 m
- Ferme și îngrășătorii de taurine, peste 500 de capete ... 500 m
- Ferme de păsări, până la 5.000 de capete ... 500 m
- Ferme de păsări cu peste 5.000 de capete și complexe avicole industriale ... 1.000 m
- Ferme de ovine ... 100 m
- Ferme de porci, până la 2.000 de capete ... 500 m
- Ferme de porci între 2.000 - 10.000 de capete ... 1.000 m
- Complexe de porci cu peste 10.000 de capete ... 1.500 m
- Spitale veterinare ... 30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale ... 100 m
- Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor ... 500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală ... 300 m
- Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoierii de grajd, în funcție de mărimea unităților zootehnice deservite ... 500 m
- Platforme pentru depozitarea gunoierii porcine ... 1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 de capete ... 1.000 m
- Cimitire de animale, crematorii ... 200 m
- Stații de epurare a apelor uzate orășenești ... 300 m

- Stații de epurare a apelor uzate industriale ... 200 m
- Paturi de uscare a nămolurilor ... 300 m
- Câmpuri de irigare cu ape uzate ... 300 m
- Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor ... 500 m
- Autobazele serviciilor de salubritate ... 200 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport ... 50 m
- Cimitire ... 50 m.

În interiorul zonei de protecție orice intervenție se face numai pe baza avizului de specialitate.

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

- Pe teritoriul municipiului Ramnicu Sarat nu există zone expuse la riscuri naturale.
- Finalizarea regularizării malurilor râului Ramnicu Sarat ar elimina riscurile de prăbusire asigurând stabilitatea malului și protecția teritoriului municipiului împotriva inundațiilor.

Zone expuse la riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice, sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, ori de poluare a apei, aerului sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care nu au asigurată o echipare edilitară corespunzătoare.

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prevederilor specifice Unităților Teritoriale de Referință.

POT și CUT pentru construcțiile noi variază în funcție de funcționalitatea zonei în care se construiește, de vecinătățile amplasamentelor, de funcțiunea noilor investiții.

Conform prevederilor legale Legea 50/1991 și H.G. 525/27.05.1996 s-au stabilit valori pentru POT și CUT precizate în Regulamentele specifice ale Unităților Teritoriale de Referință.

Lucrări de utilitate publică

Este interzisă autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

3.4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.4.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în cap. IV Prevederi la nivelul zonelor funcționale, din prezentul regulament.

3.4.2. Amplasare față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul Organelor de specialitate ale Administrației Publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin **zona drumului public** se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Pentru zona adiacentă drumului județean și național se vor respecta următoarele condiții:
 - Limita zonei de siguranță a drumului județean și național este de minim 1,50 m de la marginea exterioară a santului, sau 2,00 m de la piciorul taluzului.
 - Se va asigura distanța dintre garduri situate de o parte și de alta a drumului județean, în zonele de extindere a intravilanului de minim 24 m (minim 12 m față de axul drumului județean pe ambele părți ale acestuia) și minim 26 m (minim 13 m față de axul drumului național pe ambele părți ale acestuia)
 - Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea rețelei de cai de comunicație rutieră, precum și pentru viitoare drumuri colectoare cu drumul județean și național, în intravilan, în afara tabelelor indicatoare de localitate, conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor. Se va rezerva spațiu în afara zonei de siguranță pentru amplasarea rețelelor edilitare.

3.4.3. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aceasta, cu respectarea prevederilor din Prescripțiile specifice pentru fiecare UTR.

3.4.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil ;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

3.4.5. Amplasarea față de căi ferate din administrația SN CFR

Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale SN CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate.

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare **se pot amplasa**, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată.
- Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației.

- Instalatii fixe pentru tractiune electrică.
- Instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Lucrările de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afectează zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul SN CFR si al Ministerului Transporturilor si anume:

- căi ferate industriale;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de retele de telecomunicatii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

Se interzic în zona de protectie a infrastructurii transporturilor:

- amplasarea oricăror constructii, depozite de materiale sau înfiintarea de plantatii care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare.
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane.
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

ZONA DE PROTECTIE CAI FERATE

- a. Prin lege (v. OG 12/1998 art.29 al.(2)) este instituita **o zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasiile de teren, in limita a 20 m** fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.
- b. In zona de siguranta, indiferent de proprietarul terenului, in principiu ESTE INTERZISA amplasarea oricarei alte constructii, retele edilitare, cale de comunicatie sau instalatii in afara celor apartinand infrastructurii feroviare. In cazurile in care in limitele zonei de siguranta sunt cuprinse terenuri aflate in proprietate privata, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica, in conditiile legii.
- c. Prin lege (v. OG 12/1998 art.29 al.(4)) este instituita **o zona de protectie a infrastructurii feroviare publice care cuprinde** terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia.
- d. In zona de protectie a infrastructurii feroviare SE INTERZICE (v. OG 12/1998 art.30):
 - amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
 - efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca

degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

- e. In zona de protectie a infrastructurii feroviare se permite:
- executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) si OMT 158/1996 anexa1).
 - executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. si cu autorizatia Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art.20 al.(7)).
 - cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A., pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." – S.A. si al Ministerului Transporturilor si Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicata art.20 al.(8)).
- f. In zona de protectie a infrastructurii feroviare CFR S.A. este in drept sa amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art.31 si 32):
- materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
 - pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

3.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile si pietonale

Autorizarea executării constructiilor si amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile si pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera.

In zona adiacenta drumului national DN2-E85 se va rezerva spatiu pentru viitoare drumuri colectoare cu drumul national, in intravilan, in afara tabelor indicatoare de localitate, conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se va rezerva spatiu in afara zonei de siguranta pentru amplasarea retelelor edilitare.

3.6. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la retelele existente de apă, de canalizare si energie electrică.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor Administratiei Publice Locale, pentru locuinte individuale, în următoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitatea ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Actualizarea va avea în vedere si modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apă, de canalizare, de drumuri publice si alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică si de telecomunicatii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3.7. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea (se refera la parcelarile noi, prescriptiile de mai jos putand constitui tema de proiectare pentru PUZ-urile de parcelare)

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi constructii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării si executarea constructiilor cu conditia adoptării de solutii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă si de protectie a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele conditii:

- front la stradă de 8 m pentru clădiri înșiruite si de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafata minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

Înălțimea constructiilor

Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor din prescriptiile specifice pentru fiecare UTR. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

- Mansarda se considera nivel.
- Înălțimea 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 constructiilor

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

3.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Consiliul Local al Municipiului Buzău, conform legii.

Spații verzi și plantate

Toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

Este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.

Nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.

Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013

Lucrările de intervenție și întreținere se fac cu acordul A.P.M. Buzău unde este cazul (zonele adiacente cursului râului Ramnicu Sarat).

Împrejurimi

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

4. ZONIFICAREA FUNCționalĂ

Zone și subzone functionale

Zonele functionale stabilite conform pct.3.3 din Regulamentul local de urbanism, sunt puse în evidență în planșa PLAN SITUATIE PROPUȘA ȘI REGLEMENTĂRI – A3 a Planului Urbanistic General – reactualizat și în planșele cuprinzând unitățile teritoriale de referință.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu funcțiuni specializate.

În planurile cuprinzând unitățile teritoriale de referință ale municipiului Ramnicu Sarat au fost puse în evidență următoarele zone și subzone functionale:

- **ZONA CENTRALA**

Zonă centrala conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiul Ramnicu Sarat , înscrise în lista monumentelor între care se găsesc cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

CP1 - subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, în care se menține configurația țesutului urban tradițional conținând o parte din zona protejată. Zona este definită de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+2 niveluri), alcătuind fronturi continue sau discontinue dispuse pe aliniament destinate locuințelor individuale cu spații la parter și izolat la mezanin ce au funcțiuni complementare.

CP2 - subzona centrală situată în afara limitelor zonei de protecție, în care se menține configurația țesutului urban tradițional. Zona este definită de clădiri cu puține niveluri (dominant P+1 - P+2 niveluri), alcătuind fronturi continue și discontinue dispuse pe lotizări destinate locuințelor individuale cu spații la parter ce au funcțiuni complementare.

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 alcătuind fronturi relativ continue la Strada Mare și strazile cuprinse în cadrul zonei centrale.

- **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);

- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

L1a- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XIX și XX;

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

- **ZONA MIXTA** formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, locuințe cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale în alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

M1a – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele, situate în interiorul perimetrelor de protecție

M1b – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrului de protecție.

În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicație și infrastructura tehnic edilitară.

M2 – subzona mixta cu locuinte colective medii, cu P+3 pana la P+4 nivele

M3 – subzona mixta cu locuinte colective inalte, cu P+5 pana la P+10 nivele

- **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;

ISc - constructii de cult;

ISi - constructii pentru învățământ;

ISs - constructii de sănătate;

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE**

- **A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

- **ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE**

subzone **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;

SP – plantatii de aliniament

SV1 – zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere

Ss – amenajari sportive, stadioane, baze de agrement

- **GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

- **Gc - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (CIMITIR)**

- **TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

subzone - căi de comunicatie rutiere;

- căi de comunicatie feroviare CF;

- **D.S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALĂ**

S-au intocmit **PRESCRIPTII SPECIFICE** pentru fiecare **UTR** in parte cu precizarea permisiunilor, conditionarilor si restrictiilor pentru fiecare zona functionala.

SEF PROIECT,

arh. NICOLETA TOMESCU