

BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Sediul social : Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian, Nr.147 , Bl. D2, Mezanin, Birou nr.1*
Cod Fiscal RO1470701* Reg. com. nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760* Tel./fax: 0250/733180 * Mobil: 0745528655* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.)**
DESFÎNȚARE CLĂDIRI EXISTENTE (C1,C2)
și construire
IMOBIL BIROURI - SERVICII D+P+3E+Et.4-R
- * **Amplasament** : **Mun.Rm.Valcea**, str. General Praporgescu ,
nr. 10, Nr. Cad. 38263
- * **Beneficiar** : **SC. BIN RENT INVEST SRL**
prin Dl. Băjan Mihai - Alexandru
Municipiul Rm. Vâlcea , Jud. Vâlcea
- * **Proiectantul general** : **S.C. JOC ART S.R.L. – Rm. Valcea**
Arh. DOINA NEGOITA
- * **Data elaborării** : **oct. 2023**



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

*** Solicitări ale temei – program**

Condiția din certificatele de urbanism nr. 1090/22049 din 07.07.2021, prelungit ca valabilitate și CU nr. 948/27229 din 14.07.2023- reluat, emise de Primăria Municipiului Rm. Vâlcea, au ca scop: **Desființarea clădirilor existente (C1, C2) și construire imobil birouri – servicii P+3E+Et.4-Retras.** Totodată prin Certificatele de Urbanism emise, se impune realizarea unei documentații de urbanism P.U.Z. pentru modificări de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă, respectiv PUZ – Zona Centrală.

Avizele obținute în baza primului CU nr. 1090/22049 din 07.07.2021 prelungit ca valabilitate, vor rămâne valabile și pentru noul CU nr. 948/27229 din 14.07.2023.

***Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Amplasamentul studiat, conform PUZ zona Centrală se află în ISP5 – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu; cuprinde terenul delimitat de străzile General Praporgescu, Al. I. Cuza și Constantin Brâncoveanu.

Terenul este situat în subzona cu regim de înălțime P+3E și conform PUZ Zona Centrală sunt prevăzute funcțiuni de interes general specifice pentru ISP5;

Utilizările permise pentru ISP5:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare – dezvoltare;
- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- poștă și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- turism;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții de turism, imobiliare;
- cofetării, terase, restaurante;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț obiecte de artă, cinema;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;
- mici unități de producție manufacturiere și de depozitare mic-gros, legate de funcționarea zonei centrale;
- parcaje multietajate de descongestionarea circulației în zona centrală protejată;
- funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală, sedii ale unor organisme naționale și amenajări publice (străzi, și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban, elemente de artă decorativă).

Utilizările permise cu condiționări pentru ISP5:

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul la stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective, etc

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- construcțiile propuse vor fi dimensionate astfel încât fluxul de autovehicule înspre sau dinspre locurile de parcare de pe parcela proprie să nu diminueze capacitatea de circulație pe unitatea de timp a străzilor adiacente, sub limita acceptată ca normală; concret, timpul de asigurare a umplerii respectiv golirii complete a parcajelor proprii fiecărei dotări, în condiții de trafic normal, va fi de maxim 15 minute.

REGIMUL JURIDIC

Imobil, teren în suprafață de 780 mp și construcții, situat în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, este proprietatea Societății BIN RENT INVEST SRL, conform acte de proprietate și extras de carte funciară pentru informare.

Imobilul este situat în zona de protecție a imobilului monument istoric cu denumirea „Biserica Sfântul Dumitru”, cod: VL-II-m-B-09605.

REGIMUL TEHNIC

Pentru clădirile până la 4 niveluri (P+3E): POT maxim = 70%; CUT maxim = 2,5.

Imobil aflat la intersecția străzilor G-ral Praporgescu și C-tin Brâncoveanu, cu acces la acestea pe latura nord și vest a proprietății.

Desființare construcții existente;

Construire Imobil Birouri - servicii cu regim de înălțime D+P+3E+Et.4-retras, cu respectarea codului civil privind vecinătățile și a normativului privind însoțirea.

Amplasamentul este dotat cu toate utilitățile necesare funcționării imobilului propus.

Având în vedere modificarea și schimbarea reglementărilor urbanistice pentru terenul aflat în studiu se va elabora PUZ, ce va fi corelat cu PUZ-ul Zonei Centrale.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996, privind asigurarea locurilor de parcare; se va respecta procentul de minim 15% din suprafața terenului pentru amenajarea de spații verzi; pe amplasament se va amenaja platformă pentru deșeuri menajere.

Documentația a fost susținută și analizată în ședința din data de 08.01.2023 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanismului a Mun. Rm. Vâlcea, obținându-se AVIZ FAVORABIL nr. 5/2023, cu condiții și recomandări privind „reamenajarea întregului spațiu de parcare, pe latura de nord”.

Avizul CTATU a fost urmat de AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 174/14.03.2023, în care sunt descrise:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituții;
- obiectivele propuse;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurare accese, parcaje, utilități;

- capacități de transport;
- acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ;
- obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului,

Zona studiată prin prezenta documentație se compune din amplasamentul proprietatea SC BIN RENT INVEST SRL în suprafață de 780 mp, la care se adaugă terenul situat la nord de amplasament cu propunerea de reamenajare a întregului spațiu de parcare, în suprafață aprox. de 275 mp, aparținând domeniului public al municipiului Rm. Vâlcea (condiție impusă prin avizul CTATU).

Astfel zona studiată prin prezentul PUZ se va extinde până la suprafața de 1 055 mp.

Disfuncțiuni:

Conformarea actualei parcuri situată pe domeniul public al primăriei, în special accesul în aceasta aflat intersecție, adiacent sensului giratoriu.

Aglomerarea permanentă a parcurii în zona restaurantelor situate în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

Neomogenitatea stilistică și regimul de înălțime haotic al construcțiilor aflate în zonă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior P.U.Z.

- * Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
- PUG aprobat prin HCL 18/30.01.2013;
- PUZ Zona Centrală, aprobat prin HCL 160/2015
- Studiu topografic;
- Certificatul de Urbanism nr. 1090/22049 din 07.07.2021, prelungit;
- Certificatul de Urbanism nr. 948/27229 din 14.07.2023, reluat;
- Studiu de Oportunitate;
- Relevu întocmit pentru construcția existentă;
- * Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.
- Studiu Geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona studiată poate fi considerată vatra așezării.

Prima atestare cartografică în care apare un imobil recognoscibil (Biserica Sf. Dumitru) este Ridicarea Iosefină de la 1773 – 1774.

În hărțile succesive studiate se vede cum orașul se dezvoltă de-a lungul axului nord-sud Calea lui Traian și pe direcția est-vest înglobând această vatră a localității.

Zona seismică de calcul :

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare din codul de proiectare seismică P 100-1/2006 este de grad 7 macroseismic pe scara Richter respectiv $ag=0.25g$ și $T_c=0.7sec$.

Condițiile de climă prevăzute de STAS 6472-2/83 se încadrează în zonele climaterice de tip C zona 3 respectiv climă temperat continentală.

Temperatura de calcul pentru vară este conform SR 10907/1-97 de $23^{\circ}C$, temperatura medie de calcul pentru iarnă este de $-3^{\circ}C$ iar cantitățile de precipitații luate în calcul sunt de 800mm col. apă anual.

Conform STAS 10101- 20/90 presiunea de calcul a vânturilor corespunzătoare zonei este $q_{ref}=40 daN/mp$ iar încărcările date de zăpadă conform STAS 10101-21/92 sunt date de $So.k=200 daN/mp$.

Caracteristici semnificative ale zonei , relateate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat se afla în partea centrală a municipiului.

De-a lungul vremii în această zonă au apărut încă de la începuturile ei Biserica Sfântul Dumitru, considerată a fi printre cele mai vechi din oraș și figurată în ridicările iosefine (first military survey 1773 – 1774); Colegiul Alexandru Lahovari construit între 1901 – 1911, Primăria Municipiului construită în prima jumătate a celei de-a 2 decade a secolului XX, Consiliul Județean construit în anii '60 ai secolului XX și imobilul ANAF construit în anii '90.

Această aglomerare de imobile administrative și de cult arată importanța zonei și dezvoltarea ei de-a lungul timpului.

Cele mai importante intervenții urbanistice, cu caracter preponderent distructiv, au fost realizate după al doilea război mondial.

Spre deosebire de intervențiile anterioare, care țineau la ridicarea standardului urban, fără distrugerea fondului construit existent, acestea au urmărit, dimpotrivă, distrugerea acestui fond cu încărcătură istorică și înlocuirea cu unul nou.

Potential de dezvoltare

Zona centrală este rezultatul apariției în timp a unei serii de echipamente publice izolate, dispuse în lungul arterelor de circulație majore, cât și arterelor de circulație desprinse din acestea.

Astfel amintim clădiri administrative - financiare (Primăria; Arhivele Județene, Consiliul Județean, Sediul ANAF), judecătorești (Parchetul), obiecte de cult (Biserica Monument „Sfântul Dumitru”), clădiri de învățământ (Colegiul Național „Alexandru Lahovari”, Școala nr. 1 „Take Ionescu”, Grădinițe), clădiri servicii (Restaurant Pizza OK, Hotel Castel), etc. Fiind enumerate cele mai de sus, această zonă are un potențial de dezvoltare redus, condiția primară fiind desființarea unui imobil pentru a face loc altei clădiri noi. Din punct de vedere urbanistic, zona studiată ar trebui declarată închisă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei fata de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Rm. Vâlcea, în zona Centrală, la intersecția străzilor C-tin Brâncoveanu și G-ral Praporgescu.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Vecinătățile amplasamentului studiat

- la nord - parcare domeniu public;
- la est - imobil proprietate Pizza OK;
- la sud - imobil proprietate SC PLAY ELECTRO SRL;
- la vest - str. General Praporgescu.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Municipiul Rm. Vâlcea se află în zona Colinară a Carpaților Meridionali, la o altitudine medie de 250 m, pe malul drept al râului Olt, la confluența acestuia cu râul Olănești.

Pe teritoriul municipiului Rm. Vâlcea se pot separa următoarele forme de relief:

- terasele râurilor Olt și Olănești;
- dealurile subcarpatice Capela (+655), Petrișor (+550) și Dealul Valului (+584) pe latura de vest a localității și Dealul Fețeni (+619), Dealul Dănicei (+584) pe latura de est a localității;

În cadrul teraselor se individualizează următoarele subdiviziuni:

- terasa joasă conturată pe marginile râului Olt și Olănești (+225 - /+235);
- terasa medie existentă între terasa joasă și poalele dealurilor (+245);
- terase suspendate situate pe versantul de est și vest al râului Olt;

Zona centrală restrânsă, din care face parte și amplasamentul studiat, se întinde pe terasa medie.

Municipiul Rm. Vâlcea este situat la confluența a două cursuri importante de apă: râul Olt și râul Olănești.

Clima este temperat continentală, cu temperaturi medii anuale de +10,2° C;

Temperatura minimă absolută – 31,0° C;

Temperatura maximă absolută +40,6° C;

Precipitații medii anuale au valori cuprinse între 750 – 800 mm/mp

Direcția predominantă a vânturilor este cea sudică 13,5% și nordică 10,2%. Calmul înregistrează valoarea procentuală de 37,4 %, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 0,8 – 2,0 m/s.

Condiții geotehnice

În conformitate cu STAS-ul 11100/93, localitatea Rm. Vâlcea se află în zona gradului 7₁ macroseismic după scara Richter. Normativul P100/92, privitor la zonarea teritoriului României după valorile coeficienților seismici K_s și T_c, include localitatea Rm. Vâlcea în zona D cu T_c = 1,00 sec. și K_s = 0,16.

Riscuri naturale

Zona centrală este expusă riscurilor naturale de tipul cutremurelor.

Conform Studiului realizat de PRODOMUS SA București în 1996 privind analizarea zonelor supuse hazardului seismic și al alunecărilor de teren și accidentelor complementare, teritoriul municipiului Rm. Vâlcea se află din punct de vedere al zonării seismice în zona cu gradul VII de seismicitate.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Amplasamentul studiat se află la intersecția străzilor G-ral Praporgescu și C-tin Brâncoveanu, cu acces la acestea, pe latura nord și vest a proprietății.

Din punct de vedere al circulației există și aspecte critice:

- aglomerarea căilor de circulație prin creșterea numărului de automobile și amenajarea parcărilor de-a lungul străzilor;
- imposibilitatea de a circula fluent în jurul orelor de intrare și ieșire a elevilor de la Școala din vecinătate;
- prospectul străzii G-ral Praporgescu pe tronsonul de la giratoriu către Consiliul Județean este îngust;

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente si de realizarea unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, prioritati.

-nu este cazul

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Imobilul studiat este compus din teren în suprafață de 780 mp și construcțiile C1și C2.

Cele două construcții alipite, cu regimul de înălțime Demisol parțial + Parter, au o suprafață construită la sol de 312,70 mp și sunt propuse pentru desființare.

Restul terenului este destinat parcărilor și spațiilor verzi.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Amplasamentul este dotat cu toate utilitățile necesare funcționării obiectivului:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie;
- internet, cablu TV;

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Municipiul Rm. Vâlcea beneficiază de un cadru natural de excepție, însă raportarea cadrului construit la acesta, în cele mai multe cazuri nu este armonioasă.

Zona din care face parte și amplasamentul studiat este o zonă heterogenă, cu o varietate de clădiri cu arhitecturi diferite, un mix de utilizări ale terenului (rezidențial, comercial, administrative, învățământ, culte, etc).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu exista riscuri de inundatii

Nu exista riscuri antropice

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

În documentația de urbanism , faza P.U.G. , amplasamentul studiat se încadrează în ISP5 – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu.

Opțiunile populației privind dezvoltarea urbanistică diferă în funcție de modul de raportare la patrimoniul imobiliar al zonei.

Astfel, pentru amplasamentul studiat, opțiunea beneficiarului este aceea de a construi un imobil cu destinația de Birouri – Servicii cu regimul de înălțime Ds+P+3E+Et.4 –R.

Din punct de vedere urbanistic s-a urmărit:

- folosirea eficientă și echilibrată a terenului – din totalul terenului de 780 mp, construcția în sine ocupă 451,0 mp la sol (59,3%), restul terenului fiind ocupat de terasă înierbată, alei pietonale, carosabile și spații verzi;
- valorificarea potențialului existent, în corelare cu cadrul natural și construit; dat fiind faptul că nu există un stil arhitectural dominant în zonă nu se poate face o armonizare de stil specifică zonei; se poate obține conjunctual un model de diversitate prin calitatea individuală a clădirilor;
- asigurarea premiselor unei dezvoltări armonioase pe termen mediu și lung a acestei zone cu vecinătățile;
- Obiectivul propus se integrează în zonă;
- Imobilul este situat în zona de protecție a imobilului monument istoric cu denumirea „Biserica Sfântul Dumitru”, cod: VL-II-m-B-09605.
- Reamenajarea întregului spațiu de parcare situat la nord de amplasamentul studiat;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de teren (topo, geo), amplasamentul nu constituie nici-o problemă din punctul de vedere al riscurilor naturale, pentru realizarea funcțiunii propuse de SPAȚII BIROURI - SERVICII.

Toate cerințele impuse prin avizele solicitate prin C.U., vor fi corelate pentru a genera o concepție unitară de dezvoltare urbanistică a zonei.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG-lui sunt detaliate în Certificatul de Urbanism emis:

Amplasamentul studiat se înscrie în prevederile PUZ-lui zonei Centrale: ISP5 – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu; cuprinde terenul delimitat de străzile General Praporgescu, Al. I. Cuza și Constantin Brâncoveanu.

- **INDICATORI URBANISTICI conform RLU – PUZ Zona Centrală:**
- P.O.T. max. = 70 % (pt. clădiri cu până la 4 niveluri –P+3E)
- C.U.T. max. 2,5

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente valoroase semnificative ale cadrului natural local.

Conformarea generală a construcției este gândită în așa fel încât valorificarea cadrului natural să fie maximă pentru ocupanții clădirii.

Cadrul natural valoros se află atât în vecinătate (Parcul Mircea Cel Bătrân) cât și în plan îndepărtat (Dealul Capela și Dealurile Goranului).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Odată cu realizarea imobilului, vor apărea lucrări în ceea ce privește circulația pietonală și carosabilă în zonă. Pe amplasament la nivelul terenului se vor amenaja alei pietonale pentru accesul în imobil. Parcările necesare funcțiunii propuse vor fi amenajate la Demisolul imobilului, accesul se va realiza din strada Constantin Brâncoveanu (acces auto existent) – 25 locuri parcare.

De asemenea pe terenul situat la nord de amplasamentul studiat se propune o reamenajare a locurilor de parcare existente, pentru crearea unui acces de intrare/ieșire în/din parcare fluent, fără incomodări de autoturisme și pietoni pe trotuarul adiacent.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - reglementari, bilant teritorial , indici urbanistici

SUBZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL - ISP5

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism PUZ pentru modificări de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

Vor fi prevăzute accese carosabile și pietonale , locuri de parcare în incinta proprietății , spații verzi și plantate într-un procent de min. 15% din suprafața terenului / realizat 33,2 %.

Pe amplasamentul studiat se dorește realizarea unui Imobil cu destinația de Birouri - servicii, cu regimul de înălțime D+P+3E+Et.4-retras.

Volumetria propusă pentru Imobilul de Birouri – Servicii se naște din constrângeri generate de aliniamente/ regim de aliniere la străzile C-tin Brâncoveanu și G-ral Praporgescu, fiind în concordanță cu prevederile P.U.Z. Zona Centrală a Municipiului.

Amplasamentul studiat fiind central, onorant ca vecinătăți, dar în același timp și adiacent unor trasee flancate de construcții heterogene apărute în special în ultimii 30 de ani, încearcă să prezinte ca rezolvare volumetrică un racord civilizat între străzile alăturate.

Volumul propus prezintă o tăietură a colțului Nord – Vestic pe întreaga desfășurare a volumului, pentru a nu obtura câmpul vizual de la nivelul trotuarului, deci al pietonului, atât către intersecția străzilor sus menționate cât mai ales spre monumentul istoric, Biserica „Sfântul Dumitru”.

Materialele alese vor fi obligatoriu de foarte bună calitate, suprafețele vitrate mari, proprii funcțiunii de birouri, orientate către Nord și Vest, dar și intersecțiile de volume elegant articulate și retrase la ultimul nivel (Et.4-Retras), prezența vegetației pe terasa ce acoperă accesul spre garaj, pot să se constituie într-un reper pentru Zona Centrală.

Regimul de înălțime neagresiv, ponderat, corespunzător prevederilor PUZ Zona centrală, precum și reamenajarea spațiului public destinat parcării pe cheltuiala beneficiarului, pot conduce la conturarea unei imagini arhitecturale reușite, la nivelul deceniului 3 al sec.XXI.

Demisolul imobilului va fi destinat garajelor - 25 locuri, casei scării inclusiv lift și spațiilor tehnice.

Accesul spre garaj se face prin intermediul unei rampe din strada C-tin Brâncoveanu, cu panta accesibilă; se coboară 70 cm de la cota carosabilului în dreptul accesului spre Demisol, respectiv -2,00 m (244,00) până la cota -2,70 m a Demisolului.

Parterul și Etajul 1 vor fi destinate spațiilor de birouri și servicii și vor avea volumul decupat în dreptul colțului nord- vestic către intersecția străzilor, permițând o bună vizibilitate a monumentului istoric, Biserica Sf. Dumitru. Etajul 2 de asemenea este destinat spațiilor de Servicii/Birouri.

Etajul 3 și etajul 4 retras vor fi destinate locuințelor de serviciu, respectiv 2 apartamente; unul desfășurat pe un nivel, iar celălalt apartament rezolvat în sistem Duplex (et.3 și Et. 4 retras) .

Etajul 4 va beneficia și de o terasa deschisă, cu orientare nord-vest-sud.

Amplasarea imobilului se va face retras față de limitele proprietății, astfel:

- la strada G-ral Praporgescu se va respecta regimul de aliniere de 3,00 m față de trotuar;
- spre parcare de la strada C-tin Brancoveanu, retragerea față de limita de proprietate va fi începând de la 2,15 m în cel mai defavorabil punct, ajungând până la 3,50 m(colțul nord – estic al construcției);
- față de trotuarul la strada C-tin Brâncoveanu, imobilul va fi amplasat la distanțe începând de la 8,00 m și ajungând până la 10,80 m;
- spre vecinătatea estică, imobilul va fi amplasat la o distanță de 7,30 m față de limită proprietate;
- spre vecinătatea sudică, retragerea va fi parțial (zona casei scării) la o distanță de 0,60 m, iar restul clădirii va respecta o distanță de 2,10m.

În vecinătatea amplasamentului, pe laterala nordică există o parcare situată în domeniul public, iar conform condiției din Avizul CTATU nr.5/2023, aceasta va fi reamenajată de investitor pe cheltuiala proprie, obținându-se un număr de 7 locuri. Suprafața totală a parcării este de 275 mp.

NOTĂ:

REFERITOR REGULI PRIVIND RETRAGERILE IMOBILULUI PROPUȘ FAȚĂ DE:

- | | |
|-----------------------------|--|
| - STRADA G-RAL PRAPORGESCU: | 9,30 M față de ax stradă pentru corp P+3E
15,65 M față de Ax stradă pentru Etaj 4 - retras |
| - STRADA C-TIN BRÂNCOVEANU: | 15,00 M față de Ax stradă pentru colțul extrem estic
24,00 M față de Ax stradă la colțul nord-vestic al etajului 4 - retras |

Indicatori propuși la faza de documentație de urbanism - PUZ

Suprafața construită la sol aprox. 451,0 mp

Suprafața construită desfășurată aprox. 2 062,0 mp (2670,0 mp inclusiv Demisol);

P.O.T.rezultat = 59.30 % cu posibilitatea măririi până la maxim 70%;

C.U.T. rezultat = 2,7 cu posibilitatea ajungeri la maxim 3,0;

Regim de înălțime : D+P+3E+Et.4-retras

Parcare = 26 locuri (25 în demisol, unul la nivelul terenului lângă accesul principal).

Spații verzi amenajate – 33,20 % (include și terasa verde de peste demisolul extins)

Racorduri la utilitățile publice:

Imobil dotat cu alimentare cu apa, canalizare ,energie electrica ,gaz natural, linii telefonice

Incadrările construcției:

- CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ

(conform HGR nr. 766/1997, Legea nr.10/1995, ordin M.L.P.A.T. 31/N/1995)

- CLASA " III " DE IMPORTANȚĂ (conform P100-1 / 2013 si STAS 10100/0-75)

BILANT TERITORIAL PUZ

Construire **IMOBIL BIROURI - SERVICII D+P+3E+Et.4-R**

ZONA STUDIATA PRIN PREZENTUL PUZ = 1 055 mp, compusa din:

Teren proprietate BIN RENT INVEST S = 780 mp

Teren aflat in Domeniul Public a Mun. Rm Valcea S = 275 mp

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE – SUBZONA DESTINATĂ SERVICIILOR	SUPRAFAȚĂ TEREN(mp)	PROCENT
CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ: BIROURI - SERVICII	451,00 mp	59,3%
AMENAJARI IN INCINTA: acces principal, acces secundar, rampa acces garaje, alei pietonale	70,0 mp	7,5%
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI AMENAJATE LA SOL , INCLUSIV TERASA VERDE DE PESTE DEMISOLUL EXTINS	259.00 mp	33,20%
SUPRAFAȚA TEREN BIN RENT INVEST	780,0 mp	100%
SUPRAFAȚA TEREN AFLATĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC AL MUN. RM. VL.	275,0 mp	100%
AMENAJARE PARCARE – 7 Locuri	200,0 mp	73,0%
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	75,0 mp	27,0%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe amplasament se găsesc toate utilitățile necesare unei bune funcționări.

În cazul în care, la proiectul de autorizație de construire se constată că aceste rețele de utilități nu fac față noului consumator, vor fi necesare alte lucrări de extindere/mărire a debitelor sau echipamentelor edilitare. De asemenea la fazele ulterioare de proiectare se va respecta cadrul conținut al DTAC (extras din P.Th), urmând a fi realizate toate proiectele specifice fiecărei specialități (arhitectură, structură, rețele edilitare, instalații sanitare, termice, ventilații, gaze, electrice, etc).

GOSPODARIE COMUNALA

Colectarea selectiva gunoiului menajer aferent functiunii propuse, se va face de firma autorizata cu care se va incheia contract.

Amplasarea pubelelor de gunoi se va face ori în demisolul imobilului ori în curte.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversări, etc)

Prin investiția propusă se preconizează că pe parcursul șantierului se vor produce surse de poluare a aerului, solului și subsolului, în limitele admise, iar pe parcursul funcționării sursele de poluare ale aerului, solului și subsolului vor fi nule.

În cadrul zonei nu se pot semnala disfuncționalități majore în privința evaluării problemelor de mediu. Din analiza situației existente, s-a putut constata că nu există riscuri naturale sau antropice.

În interiorul incintei în afara aleilor și a parcărilor vor fi amenajate și spații verzi în proporție de 33,20% din întreaga suprafață.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Nu e cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

De-asemenea apele de suprafata vor fi preluate de canalizarea pluviala ce se va amenaja la nivelul curții. Apele uzate menajere provenite de la spațiile de birouri și apartamente vor fi dirijate spre canalizarea ce se va rezolva în incintă.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Va exista spațiu special amenajat pentru europubele, depozitarea se va face selectiv. Deșeurile menajere cat si cele provenite din ambalaje vor fi preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul va incheia contract. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor va avea în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Antreprenorul are obligația să monteze recipiente de colectare adecvate. Se va respecta legislația de mediu în vigoare și condițiile prevăzute în actele de reglementare emise de alte autorități.

Organizarea de șantier și desfășurarea lucrărilor se va limita strict în proprietate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona:

Tipul de proprietate asupra terenului-proprietate privata de interes local.

Proprietarii identificati sunt: S.C. BIN RENT INVEST S.R.L., administrată de DI Băjan Mihai Alexandru.

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):

Circulațiile amenajate in incinta vor fi mentinute in domeniu privat.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.

Studiul urbanistic PUZ urmareste schimbarea reglementărilor urbanistice pentru amplasamentul studiat.

Categorii principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Pe amplasamentul zonei studiate sunt prevăzute :

- Suprafețe destinate funcțiunii de Birouri - Servicii;
- Suprafețe destinate circulației carosabile și pietonale;
- Suprafețe destinate rețelelor edilitare;
- Suprafețe destinate spațiilor verzi amenajate .

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate .

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investiției .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat , pe probleme prioritare , menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei .

Sunt tratate categorii generale de probleme :

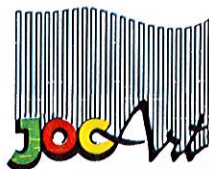
- mobilarea amplasamentului studiat;
- accese carosabile și pietonale, inclusiv parcare/garare în incintă/imobil;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , P.O.T. , C.U.T.);
- racordare la rețelele edilitare existente în zonă;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Intocmit,
Pr. Maria Dogăroiu



Verificat,
Arh. Doina Negoita





BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Sediul social : Râmnicu Vâlcea, strada Calea lui Traian, Nr.147 , Bl. D2, Mezanin, Birou nr.1*
Cod Fiscal RO1470701* Reg. com. nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
RO83 TREZ 6715 069X XX00 0760* Tel./fax: 0250/733180 * Mobil: 0745528655* E-mail:jocart@jocart.rdsmail.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE (C1,C2)

și construire

IMOBIL BIROURI - SERVICII D+P+3E+Et.4-R

I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile.

Prescriptiile cuprinse in RLU – permisiuni si restrictii , sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ .

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin Puz se stabilesc obiectivele , actiunile , prioritatile , reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenului și conformarea constructiilor propuse pe amplasamentul studiat .

In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme :

- functiunea zonala;
- organizarea fluxului carosabil/pietonal in incinta;
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de inaltime , POT , CUT, etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- masuri de protectie a mediului ;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Documentatia de urbanism in faza P.U.Z. este elaborata pe terenul aflat in domeniul privat,

în suprafața de 780 mp, la care se adaugă suprafața de 275 mp reprezentând parcare situată la nord de amplasament situată în domeniul public al mun. Rm. Vâlcea. Zona studiată prin prezentul PUZ ajunge la suprafața de = 1 055 mp.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice Zonei Centrale, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Pregătirea terenului pentru realizarea viitoarelor construcții trebuie să respecte documentația tehnică și studiile de teren prevăzute în Autorizația de Construire. De asemenea circulațiile vor trebui să respecte normele și normativele în vigoare.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea Imobilului se va face retras față de aliniament, conform prescripțiilor Certificat de Urbanism și PUZ-ului în vigoare. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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 condițiilor impuse prin prezentul regulament pentru subzona funcțională ISP5 ;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (străzile din perimetrul zonei centrale), direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În perimetrul zonei centrale a municipiului Rm. Vâlcea nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canal și energie electrică.

Se poate deroga de la prevederile alineatului (2) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Este obligatoriu ca pe parcelă să fie amenajat un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

În zonele cu parcellar constituit se va menține condiția generală de constructibilitate a parcelor:

- minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcții sub P+3 niveluri înscrise între două calcane;
- minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcții cuplate sau izolate;
- în cazul construcțiilor noi cu înălțimi de P+4 niveluri și mai mult, se consideră construibile parcelele având o suprafață minimă de 500 mp;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Imprejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin PUZ-ul Zonei Centrale, amplasamentul studiat se înscrie în subzona funcțională:

ISP5 - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ISP5 - Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu

Caracterul zonei.

Zona din care face parte și amplasamentul studiat se află în zona centrală, o zonă heterogenă cu construcții apărute în timp fără să existe un stil arhitectural dominant.

Utilizare functionala

Utilizari admise

ISP5 – Subzona pentru instituții și servicii publice de interes general, de înălțime medie, P+4-5; P+4+R; D+P+3+M; D+P+3=R, cu regim de construire discontinuu; cuprinde terenul delimitat de străzile General Praporgescu, Al. I. Cuza și Constantin Brâncoveanu.

Se admit funcțiuni de interes general specifice zonei centrale:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar – bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate;
- servicii pentru cercetare – dezvoltare;

- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- turism;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, servicii specializate pentru comerț;
- agenții de turism, imobiliare;
- cofetării, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț obiecte de artă;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;

Utilizari admise cu conditionari

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirii având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;
- construcțiile propuse vor fi dimensionate astfel încât fluxul de autovehicule înspre sau dinspre locurile de parcare de pe parcela proprie să nu diminueze capacitatea de circulație pe unitatea de timp a străzilor adiacente, sub limita acceptată ca normală; concret, timpul de asigurare a umplerii respectiv golirii complete a parcajelor proprii fiecărei dotări, în condiții de trafic normal, va fi de maxim 15 minute.

Utilizari interzise.

ISP5 - se interzic următoarele utilizări:

- săli de jocuri de noroc, cazino;
- activități care pot provoca degradări clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros, comerț supermarket (cutie mare, independentă);
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- se interzic lucrări de împrejmuire a proprietăților pe care sunt amplasate construcții noi cu funcțiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spațiu de interes public cu sunt aleile, platformele și piețele pietonale, spațiile verzi, indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvoltă respectivele spații;

- se interzic lucrări de mansardare care modifică coeficientul de utilizare a terenului maxim, stabilit prin PUZ, simultan cu depășirea înălțimii maxime admise.

CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Caracteristici ale parcelei (suprafete, forme, dimensiuni)

Amplasamentul studiat are forma trapezoidală cu suprafata terenului afectată de propunere de 780 mp.

Parcela are următoarele dimensiuni:

- la strada G-ral Praporgescu parcela are dimensiunea de 23,61 ml;
- la strada C-tin Brâncoveanu parcela are dimensiunea de 41,08 ml;
- la sud spre S.C. PLAY ELECTRO SRL, parcela are dimensiunea de 40,84 ml;
- la vest spre Pizza OK, parcela are dimensiunea de 14,41 ml.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea imobilului se va face retras față de limitele proprietății, astfel:

- spre vecinătatea estică, imobilul va fi amplasat la o distanță de aprox. 7,30 m;
- spre vecinătatea sudică, retragerea va fi parțial (zona casei scării) la o distanță de 0,60 m, iar restul clădirii va respecta o distanță de 2,10m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la strada G-ral Praporgescu se va respecta regimul de aliniere de 3,00 m față de trotuar;
- spre parcare de la strada C-tin Brâncoveanu, retragerea față de limita de proprietate va fi începând de la 2,15 m în cel mai defavorabil punct, ajungând până la 3,10 m (colțul nord – estic al construcției);
- față de trotuarul la strada C-tin Brâncoveanu, imobilul va fi amplasat la distanțe începând de la 8,15 m și ajungând până la 10,80 m;

- Amplasarea cladirii fata de ax străzi:

- STRADA G-RAL PRAPORGESCU: 9,30 M față de ax stradă pentru corp P+3E
15,65 M față de Ax stradă pentru Etaj 4 - retras
- STRADA C-TIN BRÂNCOVEANU: 15,00 M față de Ax stradă pentru colțul extrem estic
24,00 M față de Ax stradă la colțul nord-vestic al etajului 4 - retras

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Va fi un singur imobil pe terenul studiat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Imobil aflat la intersecția străzilor G-ral Praporgescu și C-tin Brâncoveanu, cu acces la acestea, pe latura nord și vest a proprietății.

Accesul în Imobil se face de pe latura vestică a proprietății, iar accesul la Demisolul destinat garajelor se face de pe latura nordică, din strada C-tin Brâncoveanu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Stationarea autovehiculelor.

Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei. Există spațiu pentru staționare în incintă, dar totodată beneficiarul va reamenaja locurile de parcare de pe terenul situat la nord de amplasament studiat. Astfel se vor obține 7 locuri de parcare.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Noua clădire va fi racordată la rețelele tehnico - edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații; Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

Evacuarea apelor meteorice se face prin preluare la canalizarea pluvială din incintă, astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor pentru TV și pentru telefonie mobilă.

Montarea echipamentelor tehnice aferente utilităților (blocuri de măsură, firide) se vor executa în varianta subteran, ori în nișele construcțiilor, strict în limita proprietății.

Gospodarie comunală

Colectarea selectivă gunoiului menajer aferent funcțiunii propuse, se va face de firma autorizată cu care se va încheia contract.

În incintă se va amenaja un loc special pentru selectarea și depozitarea gunoiului menajer.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri

În incintă vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, în procent de 33,20% din suprafața terenului.

Împrejmuiri

În funcție de specificul activității și de condițiile din PUZ-ul Zonei Centrale, beneficiarul va opta pentru împrejmuire spre cele două străzi: C-tin Brâncoveanu și G-ral Praporgescu.

Împrejmuirea spre vecinătăți va respecta prescripțiile din Regulamentul PUZ-lui Zonei Centrale.

Aspectul exterior al clădirilor

Volumul construit propune un racord teșit între străzile adiacente, pentru a nu obtura câmpul vizual de la nivelul trotuarului, dat către intersecție spre Biserica Sf. Dumitru.

Volumetria se naște din constrângeri de orientare și aliniamente zonale și în concordanță cu PUZ-ul Zonei Centrale;

Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, turnulețe, pagode), se interzice realizarea unei mansarde false, se interzice folosirea imitațiilor de materiale, se interzice folosirea culorilor stridente sau strălucitoare (portocaliu, roz, albastru).

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

Regim de înălțime Imobil Ds+P+3E+Et.4-R

Posibilități de ocupare și utilizare a terenului

Procent de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. rezultat = 59.30 % cu posibilitatea măririi până la maxim 70%;

Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. rezultat = 2,7 cu posibilitatea ajungerii la maxim 3,0;

Intocmit,

Pr. Maria Dogăroiu

Verificat,

Arh. Doina Negoita

S.C. JOC ART S.R.L.

