



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PREZENTAREA INVESTITIEI

DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRARII:

DENUMIREA LUCRARII:

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUZ – CONSTRUIRE IMOBILE
D+P+6, ALIPIRE TERENURI**

Amplasament: judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea,
str. General Praporgescu, nr.20B, 42

BENEFICIAR

NEACSU C. VASILE INTREPRINDERE INDIVIDUALA

Ramnicu Valcea, strada Carol I nr.14, judetul Valcea, municipiul Ramnicu Valcea

PROIECTANT GENERAL

ARHINET PLUS SRL

Ramnicu Valcea, strada Carol I, nr.22 , apart.2, judetul Valcea

OBIECTUL LUCRARII:

Conform Legii 350/2001, cu modificarile ulterioare (Legea 190 / 2013), art.32:

- (1) a) *in cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism*
- b) *sa conditioneze autorizarea investitiei de elaborarea si aprobarea de catre autoritatea publica locala competenta a unui plan urbanistic zonal;*
- c) *sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei:*
 - de primarul localitatii;
- (5) *In situatia prevazuta la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce urmatoarele modificari reglementarilor din Planul urbanistic general:*
 - a) *prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele*

fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

Prin certificatul de urbanism nr.392 /9066 din 12.03.2020 se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii unor imobile de locuinte colective D+P+6 pe strada General Praporgescu, zona centrala, municipiul Ramnicu Valcea.

Suprafata terenului este de 2960,00 mp, generat de imobilele identificate conform cartilor funciare (CF 56489, CF 49937, CF 41703, CF 35754) si a planurilor de incadrare si de situatie.

Teritoriul studiat este situat in intravilanul municipiului, zona centrala.

Teritoriul este delimitat astfel :

- la nord - de imobil teren privat (CF 35419), terenuri libere de constructii.
- la sud - de imobil terenuri private apartinand persoanelor juridice – BRD-GSG (CF 35799), si persoanelor fizice (CF 39277, CF 39277)
- la est - de imobile terenuri libere de constructii, proprietate privata (CF 43542) si domeniul public, scuar Aleea Rozelor, precum si de imobil cladire, bloc D11 (D+P+2E
- la vest - de strada General Praporgescu, domeniul public

Nu se solicita schimbarea categoriei de folosinta a terenului. categoria actuala curti-constructii.

Se solicita schimbarea reglementarilor aplicabile zonei functionale a terenului

IS3 – institutii publice si servicii de interes general.

ISP3a – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru institutii si servicii publice de interes general ocupa partea cea mai mare din suprafata zonei centrale, este situata în general în interiorul limitelor de protectie avalorilor arhitectural urbanistice si patreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee si profile si de reconstrucie spontana sau bazata pe regulamente urbanistice ori proiecte. Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor istorice de arhitectura din Ramnicu Valcea, înscrise în lista monumentelor, în afara edificiilor de cult.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmente caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al municipiului Ramnicu Valcea.

In vederea autorizarii cladirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zonei, este necesara respectarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural – urbanistic existent stabilit prin prezentul PUZ.

In zonele de protectie a monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea interventiilor (amplasarea, configurarea volumetrica, aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari) se va face in baza unor documentatii de urbanism PUD aprobate. In toate situatiile in care gradul de detaliere a reglementarilor care definesc insertia volumetrica prin prezentul PUZ este considerata insuficienta, se va solicita elaborarea PUD, cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural-urbanistic existent.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta

ISP3a – Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general, de inaltime D+P+5-6, cu regim de construire discontinuu: cuprinde terenul de pe strada General Praporgescu 20B si 42

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

1 – UTILIZARI ADMISE

ISP3a

- se admit functiuni de interes general specifice zonei centrale:

- ⇔ sedii de companii si firme în cladiri specializate pentru birouri;
 - ⇔ servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - ⇔ servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
 - ⇔ servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - ⇔ servicii de formare - informare;
 - ⇔ biblioteci, mediateci;
 - ⇔ posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
 - ⇔ edituri, centre media;
 - ⇔ activitati asociative diverse;
 - ⇔ hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
 - ⇔ expozitii, centre si galerii de arta;
 - ⇔ servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
 - ⇔ agentii diverse (imobiliare, de turism etc.);
 - ⇔ restaurante, cofettaii, cafenele, baruri, terase;
 - ⇔ centre comerciale, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta etc.;
 - ⇔ dancing, cinema;
 - ⇔ centre de recreere si sport în spatii acoperite;
 - ⇔ locuinte colective; locuinte cu partiu special
 - ⇔ parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei în zona centrala protejata.
- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, sedii ale unor organisme nationale si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).

2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ISP3a

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu conditia ca, la nivelul parterului si mezaninului, frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, cabinete medicale, servicii personale si colective etc.;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor
- se admite conversia în alte functiuni a locuintelor situate în cladiri cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim **30 %** din totalul ariei construite desfasurate;
- se admit restaurante de orice tip cu conditia ca unitatile care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice sa fie situate la o distanta de minim **100 metri** de institutiile publice reprezentative si de lacasele de cult; construtiile propuse vor fi dimensionate astfel încât fluxul de autovehicule înspre sau dinspre locurile de parcare de pe parcela proprie sa nu diminueze capacitatea de circulatie pe unitatea de timp a strazilor adiacente, sub limita acceptata ca normala concret, timpul de asigurare a umplerii respectiv golirii complete a parcajelor proprii fiecarei dotari, în conditii de trafic

normal, va fi de maxim 15 minute.

3 – UTILIZARI INTERZISE

ISP3a

- se interzic urmatoarele utilizari:

- ⇔ cazino, sali de jocuri de noroc;
- ⇔ activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- ⇔ activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- ⇔ cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- ⇔ depozitare en-gros, **comert tip supermarket (cutie mare, independenta);**
- ⇔ depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- ⇔ depozitari de materiale refolosibile;
- ⇔ statii de întreținere auto;
- ⇔ spalatorii chimice si auto;
- ⇔ platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- ⇔ lucrari de terasament de natura saafecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ⇔ orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- ⇔ se interzic lucrarile de împrejmuire a proprietatilor pe care sunt amplasate constructiile noi cu functiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spatiu de interes public cum sînt aleile, plarformele si pietele pietonale, spatiile verzi, indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvolta respectivele spatii;

se interzic lucrari de mansardare care modifica coeficientul de utilizare a terenului maxim, stabilit prin PUZ, simultan cu depasirea înaltimii maxime admise.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Conditii generale referitoare la monumente:

- Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.
- Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia.
- În zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:
 - pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura
 - pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural - urbanistic al monumentului prin conditiile de aprobare si supravegherea construirii.
 - pastrarea si valorificarea potentialului arheologic..

4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ISP3a

În zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de construibilitate a parcelelor, si anume:

- în cazul cladirilor cu înaltime sub D+P+3 niveluri, se considera construibile parcelele avînd minim **150** mp si un front la strada de minim **8,0** m pentru constructiile înscrise între doua calcane laterale si parcelele avînd minim **200** mp si un front la strada de minim **12,0** m în cazul constructiilor cuplate sau izolate; parcelele sub **150** mp. pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul cladirilor noi cu înaltime de D+P+4 niveluri si mai mult, se considera construibile parcelele avînd minim **500** mp si un front la strada de minim **12,0** m pentru constructiile înscrise între doua calcane laterale si de minim **15,0** metri în cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub **500** mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul cladirilor noi cu înaltime de D+P+4 niveluri si mai mult, se considera construibile parcelele avînd minim **200** mp si un front la strada de minim **8,0** m pentru constructiile înscrise între doua calcane laterale
- în cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim este de **1000** mp cu un front la strada de minim **20** m;

5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ISP3a

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale :

- în cazul în care pe parcelele învecinate constructiile sînt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie în stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- în cazul în care parcela se învecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **5,5** metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

Retragerile constructiilor propuse fata de aliniament sînt figurate în plansa de reglementari urbane, astfel:

- ISP3a la strada General Praporgescu – **5,80** m fata de aliniament si **10,50** m fata de ax strada

6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ISP3a

Constructiile vor fi dispuse fata de limitele laterale ai posterioare ale parcelelor, conform specificului parcelei, în urmatoarele conditii generale:

- cladirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea fata de limitele laterale si posterioare vor fi de minim **3,0** metri

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general vor putea alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor pâna la o distanta de maxim **30.0** metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avînd pe fatada laterala ferestre ale unor încăperi care necesita lumina naturala noua cladire se va alipi de calcanul existent;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de un lacas de cult; în acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei nu mai putin de **3,0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin **3,0** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului în care exista un calcan al unei cladiri principale
- în cazul cladirilor izolate, parcelele cu front la strada cuprins între **12,0-15,0** metri, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim **2,0** metri conform Codului Civil; se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrica si expresia arhitecturala;
- pentru parcelele cu front la strada mai mare de **15,0** metri cladirile izolate se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu minim **3,0** metri.

Distantele constructiilor propuse fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor sunt figurate în plansa de reglementai urbane.

7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ISP3a

Constructiile vor fi dispuse unele fata de altele pe aceeaasi parcela în urmatoarele conditii generale:

- cladirile vor respecta între ele distante astfel incat sa nu se stanjeneasca reciproc si sa permita ferestre care asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- curtile închise vor avea o suprafata de minim **30,0 mp**
- se admite acoperirea curtilor închise sau în forma de U la cladirile cu functiuni de birouri, hoteluri, comert, recreere care pot deveni astfel spatii functionale publice de tip galerii, hall-uri, zone de receptie, sali de expozitie, etc.

8 – CIRCULATII SI ACCESE

ISP3a

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- accesele carosabile trebuie sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor pe minim doua fatade opuse;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordarilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original.

9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ISP3a

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim **150 metri**;
- se vor asigura un număr minim de locuri de parcare, astfel:
 - în cazul locuințelor 1 loc / apartament
 - în cazul instituțiilor 1 loc / 12 mp arie utilă
 - în cazul spațiilor comerciale și de servicii 1 loc/ 100 mp arie utilă
- asigurarea locurilor de parcare cu sisteme constructive tip garaj-coridor, turn de garare - tip Wöhr, cilindru de garare – tip Meyer (Neufert, ed.37/2004, pag. 455) sau altele asemenea-tip Klaus etc, este permisă numai în situații excepționale, argumentate tehnic.

10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ISP3a

- înălțimea maximă admisibilă **6** nivele de **3,0 m**, la care se adaugă un parter de **3,9 m** și un soclu de **0,9 m**, cornișă / atic **0,6 m**; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de **4.0 metri** continuat cu tangenta sa la **45 grade**;
- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim **3,0 m** în cazul clădirilor până la P+3 niveluri și cu **4,0 m** în cel al clădirilor peste P+3 niveluri, pentru a fi tratat ca fatadă laterală;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- înălțimea maximă admisă este:

ISP3 - $D+P+6=23,4$ m, $D+P+3=14,4$ m și nu va depăși înălțimea Liceului Alexandru Lahovary

11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ISP3a

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care

se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- materiale de constructie – armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale în caz de refacere si extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei centrale;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectiva descendenta din cladirile înalte.

12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ISP3a

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementailor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriusa sa fie facuta astfel încât sa se evite producerea ghetii în spatiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV sau aparatelor de climatizare;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe tertasele cladirilor .

13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ISP3a

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- pentru constructiile cuprinse în aceasta zona functionala vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum **15%** din suprafata terenului, incluse fiind si terasele verzi, peste ultimele nivele ale cladirilor;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate ;
- se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleasi avize de specialitate ca si

construcțiile;

- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sînt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

14 – ÎMPREJMUIRI

ISP3a

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din zidării masive opace, din plase metalice sau din a vopsite cu bronz sau culori stridente; se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit;
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,6** metri din care un soclu opac de maxim **0,30** m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, profile metal sau lemn; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unor împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stîlpii de susținere în cazul în care nu sînt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2,0** metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ISP3a

În zonele ocupate de monumente, cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

Pentru clădirile până la 5 niveluri (D+P+ 3E): **P.O.T. maxim = 70 %**.

Pentru clădirile între 6 și 9 niveluri (D+P+ 4 -7 E): **P.O.T. maxim = 60 %**.

16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ISP3a

În zonele ocupate de monumente, cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate.

C.U.T. = mp ADC / mp teren

Pentru clădirile până la 5 niveluri (D+P+ 3E): **C.U.T. maxim = 2,5**.

Pentru clădirile între 6 și 9 niveluri (D+P+ 4 -7 E): **C.U.T. maxim = 3,5**.

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente de teren spre transfer către domeniul public beneficiază de un spor al suprafeței desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Ramnicu Valcea.

arh. Cristinel Vlad