

PROIECT NR. 14 /2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DOTARI CONSTRUIRE RESTAURANT
(ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DOTARI CONSTRUIRE
RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, Mun.
Rm. Sarat, Jud. Buzau**

- BENEFICIAR:

S.C.RADIN COM S.R.L.
prin administrator Radu Ion
cu sediul in comuna Valea ramnicului, sat Rubla, comuna Valea
Ramnicului, judetul Buzau, J10/1170 /1994 ,CUI RO5766816

- PROIECTANT

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire cu spatii pentru un restaurant (organizare de evenimente) prin extinderea si modificarea unei constructii

existente cu anexa, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului, strada Balta Alba, nr.58 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** si a fost dobandit prin Contract de vanzare nr. 1687 din 08 octombrie 2015.

Terenul a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33398, , nr. Cadastral 33398, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 2175 mp cu folosinta de teren curti constructii amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Balta Alba, nr.58.

Pentru realizarea investitiei propuse s-a obtinut **Certificatul de urbanism nr.186 din 09.12.2015** prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z in vederea realizarii investitiei pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Schimbarea zonei functionale din zona unitati industriale si prestatoare de servicii in zona servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.;
- Construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categorii de costuri in sarcina autoritatilor locale

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona propusa a fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat in U.T.R. nr. 11 in apropierea zonei industriale.

Amplasamentul ce a generat elaborarea P.U.Z.-ului este in suprafata de $S = 2175$ mp si este proprietatea beneficiarului prezentei documentatii.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 11 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona unitati industriale si prestatoare de servicii. Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal ce se solicita prin Certificatul de urbanism a fi realizat se vor defini conditiile prin care se poate schimba zona functionala a terenul beneficiarului in zona de dotari servicii.

Zona propusa a fi studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – strada Balta Alba spre zona industrială;
- la est - zona unitati industriale si prestatoare de servicii;
- la sud – zona unitati industriale si prestatoare de servicii;
- la vest - zona unitati industriale si prestatoare de servicii.

Documentatia de urbanism P.U.Z. studiaza suprafata de 7063,00 mp suprafata ce include si terenul beneficiarului $S = 2175,00$ mp

Zona are legaturile functionale asigurate de artera principala de circulatie strada Balta Alba ce face legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- **Zona unitati industriale si prestatoare de servicii**
- **Zona spatiu verde aferent circulatiei**
- **Zona circulatii carosabile si pietonale**

Terenul beneficiarului in suprafata de 2175,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala unitati industriale si prestatoare de servicii (IS + ID) Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului ce agenerat P.U.Z. in zona dotari servicii.

Disfunctionalitati:

- Front construit discontinuu cu constructii in stare mediocre sau proasta, terenuri in incinta neamenajate;
- Spatiu verde aferent circulatiei prost intretinut;
- Circulatie principala carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata si profil degradat;
- Incinte si constructii destinate unitatilor industriale si prestatoare de servicii in stare mediocre si proaste cu incinte nesistematizate si prost intretinute.

BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5350,82	70,13
ZONA DOTARI SERVICII	-	-
ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI	731,01	9,58
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1548,17	20,29
SUPRAFATA TOTALA	7630,00	100,00

2.3. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone unitare de dotari, servicii pe terenul beneficiarului amplasat la strada Balta Alba
- Constructii existente amplasate in incinte prost intretinute ce necesita masuri de reabilitare si organizare urbanistica
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent din incintele locuintelor individuale daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Municipiul Rm. Sarat se afla in subunitatea numita Campia Ramnicului si care formeaza impreuna cu Campia Buzau-Siret Campia Romana de est.

Geomorfologic, orasul Rm. Sarat este situat pe trei nivele ale raului Rm. Sarat.

Litologic zona se caracterizeaza prin prezenta unor depozite cuaternare alcatuite la partea superioara din loessuri (depozite eoliene) si aluviuni fine (nisipuri prafoase) urmate de complexul aluvionar de baza constituit din pietrisuri cu nisipuri.

Sarcini climatice si seismice

- sarcina data de vant $Q_{ref} = 0,45 \text{ KN/mp}$ – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005
 - sarcina data de zapada $G_v = 1,20 \text{ KN/mp}$ – conform CR-1-3-2005
- Adancimea de inghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77
- Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:
- acceleratia terenului $a_g = 0,28 \text{ g}$, pentru IMR = 100 ani
 - perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ conf. Normativ P100-1-2004
- Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 20 – 30 m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei studiate P .U.Z.sunt:

- constructiile de cladiri individuale in regim punctual (izolat) cu regim de inaltime Parter construite in ultimele 25 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia auto principala a zonei cuprinsa in P.U.Z. se desfasoara pe strada Balta Alba ce prezinta imbracaminte degradata circulatia desfasurandu-se cu dificultate.

Strada Balta Alba este artera principala de circulatie si face legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari: retea de gaze, retea de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice, retele telefonice.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA,CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Tema de proiectare pentru acest studiu se refara la conditiile in care se poate executa o cladire parter prin reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare de evenimente, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului S.C.RADIN COM S.R.L. situat la strada Balta Alba, nr. 58 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Benefiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr. 186 din 09.12.2015** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea beneficiarul a obtinut Avizul de Oportunitate emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat, prin care s-a identificat terenul studiat P.U.Z si s-au stabilit datele de tema pentru realizarea prezentului studiu.

3.1.1. FUNCTIUNI PROPUSE

In cadrul P.U.G.- ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat s-au stabilit directiile de dezvoltare urbanistica in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Zona studiata P.U.Z. in suprafata de 7630,00 mp definita la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2175,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarului identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33398, , nr. Cadastral 33398, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 2175 mp cu folosinta de teren curti constructii amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Balta Alba, nr.58.

Suprafata de teren $S = 2175,00$ mp, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati conform documentatiei cadastrale 33398:

- la est – pe 46,46m+ 6,76m + 12,71m proprietati private persoane juridice (parc auto IRTA, etc.)
- la sud - pe 52,65m proprietati private persoane fizice sau juridice domeniul public;
- la vest – pe 37,73m proprietati private persoane fizice sau juridice domeniul public;
- la nord – 14,33m + 12,76m + 8,55m domeniul public Strada Balta Alba.

Se propune realizarea numai a zonei de servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor de servicii – alimentatie publica, restaurant (organizare evenimente) care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Realizarea unor spatii de servicii la strada Balta Alba in zona studiata P.UZ. ar favoriza antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beficiul la nivelul consumatorilor, realizarea de noi spatii alimentatie publica, restaurant , organizare evenimente.

In urma lucrarilor de investitie propuse vor rezulta urmatoarele spatii functionale:

- Spatiu sala restaurant, organizare evenimente
- Spatii pentru bucatarie, grupuri sanitare, birou administrativ
- Spatii anexa – grupuri sanitare + vestiare salariat, spatii circulatie, spatii tehnice, spatii depozitare
- Terasa descoperita

Indici de teren:

- Suprafata teren ce a generat PUZ **$S = 2175,00$ mp**
- Suprafata construita existent **$S = 282,00$ mp**
- Suprafata construita propusa **$S = 609,00$ mp (282,00 mp + 327,00 mp extindere)**
- Suprafata construita desfasurata propusa (existent+ extindere) **$S = 609,00$ mp**
- Suprafata construita terasa **$S = 265,00$ mp**
- Suprafata construita totala propusa **$S = 874,00$ mp**
- Suprafata construita desfasurata totala propusa **$S = 874,00$ mp**

Pe terenul in suprafata de $S = 2175,00$ mp se propune:

- POT maxim propus = 40,20%
- CUT maxim propus = 0,40

Se vor prevedea accese principale pentru sala restaurant (organizare evenimente) si acces secundar de serviciu in cladire.

Accesele carosabile si pietonale vor fi asigurate din strada Balta Alba

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pe o suprafata de $S = 7630,00$ mp ce cuprinde terenul beneficiarului .

Propunerile nu vizeaza schimbarea zonelor functionale invecinate cu terenul ce a generat P.U.Z. si nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile principale desfasurata pe strada Balta Alba

3.1.2.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE

Regim de inaltime

Regimul de inaltime a cladirilor a fost stabilit in functie de caracteristicile tehnice ale constructiilor si instalatiilor in concordanta cu normele tehnice specifice categoriilor functionale cu prevederile legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii si H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. regimul de inaltime este parter

Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Suprafata construita si amenajarile ce urmeaza a fi realizate pentru zonade dotari servicii nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un P.O.T. maxim = 40,20% (conform Planului de mobilare urbanistica propus).

Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.-ul coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. va fi C.U.T maxim = 0,40 (conform Planului de mobilare urbanistica propus.)

Echipare tehnico edilitara

Este asigurata in incinta alimentarea cu apa, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze, retele telefonice prin racord la retele existente pe strada Balta Alba.

Incalzirea se realizeaza cu centrale proprii pe combustibil gazos sau electric.

3.1.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR

Se pastreaza zona de circulatie carosabila si pietonala existenta cu propuneri de reabilitare a strazii Balta Alba .

In incinta se vor amenaja sapte locuri de parcare care au rolul sa faciliteze desfasurarea activitatii fara sa impiedice traficul din zona.

3.1.4. BILANT TERITORIAL

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPOS – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5350,82	70,13	3175,82	41,62
ZONA DOTARI SERVICII	-	-	2175,00	28,51
ZONA SPATIU VERDE	731,01	9,58	680,01	8,91
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1548,17	20,29	1599,17	20,96
SUPRAFATA TOTALA	7630,00	100,00	7630,00	100,00

BILANT TERITORIAL pe terenul ce a generat P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA ZONA DOTARI SERVICII	Propus	
	mp	%
1.Cladire propusa	609,00	28,00
2. Terasa	265,00	12,18
3.Circulatii incinta pietonale	300,00	13,80
4. Circulatii incinta carosabile	278,54	12,81
5. Parcare – 17 locuri	212,50	9,77
5. Spatiu verde amenajat incinta	509,96	23,45
SUPRAFATA TOTALA	2175,00	100,00

Pe terenul în suprafața de $S = 2175,00$ mp se propune:

- POT maxim propus = 40,20%
- CUT maxim propus = 0,40

3.2. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone de dotări servicii, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei studiate P.U.Z. la obținerea unui coeficient mai mare de utilizare a terenurilor.

3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse vor fi suportate de investitorul privat **S.C.RADIN COM S.R.L.**

Aceștia vor suporta costurile pentru:

- reabilitarea și extinderea construcției existente – construire restaurant (organizare evenimente)
- amenajare incintă cu locuri de parcare, alee pietonală, spații verzi;
- amenajare accese auto și pietonale;
- executare racord la rețeaua strădală de energie electrică, apă- canalizare, gaze.

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina Autorității Publice Locale.

3.5. REGULAMENTUL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor în zona de dotări servicii nouă propusă cu regim de înălțime parter

Pentru celelalte zone funcționale se păstrează reglementările stabilite prin regulamentul de urbanism aferent PUG-ului aprobat pentru municipiul Râmnicu Sărat.

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

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena

Constructiile vor avea structura de rezistenta durabila, aspectul cladirilor va exprima functiunea, se vor inscrie in caracterul traditional al zonei.

In zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare de evenimente pe terenul proprietate a beneficiarului fapt ce confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal.

Regulametul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, re parcelari).

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU

