

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

PROIECT NR. 17/2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA :

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

VISAN LOREDANA REBECA
Cu domiciliul in strada
municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau



PROIECTANT:

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

PIESE:

SCRISE + DESENATE



DATA :

SEPTEMBRIE 2016

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

PROIECT NR. 17 /2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA: **P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 133 din 09.08.2016
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1783 din 29.07.2015
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 – Plan de utilitate publica
- PI.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.A6 – Plan coordonator retele

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

PROIECT NR. 17 /2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR:

VISAN LOREDANA REBECA
Cu domiciliul in strada
judetul Buzau

municipiul Ramnicu Sarat,

- PROIECTANT

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARII

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului VISAN LOREDANA REBECA pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire

destinată unei locuințe P+1 (corp C2) a beneficiarului, strada Bisoca, nr. 25 în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, județul Buzău.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este proprietatea beneficiarului Visan Loredana Rebeca și a fost dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 1783 din 29 iulie 2015. Amplasamentul a fost identificat prin documentație cadastrală .C.F. nr. 34669, U.T.R. 2 Ramnicu Sarat, terenul având o suprafață măsurată de 394,00 mp cu folosința de teren curți construcții .

Pentru realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primăria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare a zonei studiate în P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situației existente în corelația cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat și cu tendința de dezvoltare a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc următoarele:

➤ **Categoriile functionale ale dezvoltării și eventualele servituti**

- Schimbarea zonei functionale din zona locuințe rezidențiale P-P+2 în zona mixtă;
- Construirea unei clădiri P+1 E amplasată pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fără a afecta terenurile învecinate;
- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției ;
- Integrarea armonioasă a noii construcții cu cele existente;
- Circulația juridică a terenurilor.

➤ **Reglementări cu privire la :**

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

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

- Accesele auto și pietonale;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementările și recomandările prevăzute în avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în 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 ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este in suprafata de $S = 394,00$ mp si este proprietatea beneficiarului prezentei documentatii, situat la strada Bisoca, nr. 25.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 2 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona locuinte rezidentiale cu cladiri P, P+1, P+2 niveluri. Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal ce se solicita prin Certificatul de urbanism a fi realizat se definesc conditiile prin care se schimba zona functionala a terenul beneficiarului din zona rezidentiala locuinte maxim P+2 niveluri in zona mixta.

Zona studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – zona locuinte individuale;
- la est - zona locuinte individuale,
- la sud – zona locuinte individuale,
- la vest - strada Bisoca.

Documentatia de urbanism P.U.Z. studiaza suprafata de 2061,00 mp. suprafata ce include si terenul beneficiarului $S = 394,00$ mp

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

2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- **L1b** - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protecție;
- **Zona circulatie** carosabila si pietonala.

Terenul beneficiarilor in suprafata de 394 ,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala L1b. Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona mixta.

Disfunctionalitati:

- Front construit stradal existent fara dinamica urbanistica;
- Spatiu verde aferent locuintelor individuale prost intretinut;
- Circulatia stradală de pe strada Bisoca cu imbracaminte degradata;
- Frontul stradal Bisoca discontinuu fara un aliniament controlat, fara dotari complementare necesare zonei de locuit

BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55
ZONA MIXTA	-	-
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70
SUPRAFATA TOTAL	2061,00	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 mixte cu dotari complementare zonei de locuit;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studiata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor

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 $Q_{ref} = 0,45$ KN/mp – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005
 - sarcina data de zapada $G_v = 1,20$ 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 $a_g = 0,28$ g, pentru IMR = 100 ani
 - perioada de colt $T_c = 1,6$ 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 de P construite in ultimele 50 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 Bisoca artera principala de circulatie ce face legatura cu strada Dorobanti si strada Unirii.

Strada Bisoca prezinta imbracaminte degradata ce necesita reabilitare si este situata la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z.

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 refera la conditiile in care se poate executa o cladire pentru locuinta cu regim de inaltime P+1, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului Visan Loredana Rebeca situat la strada Bisoca nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Pe teren se doreste obtinerea unui POT =60% si un CUT=1,10

Beneficiarii au obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru obtinerea indicatorilor de suprafata pe terenul ce a generat P.U.Z. care sa-i permita executarea investitiei propuse.

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 2061,00 mp definita la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 394,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarului identificat prin Documentatie cadastrala nr. 34669, situat la strada Bisoca, nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Suprafata de teren $S=394,00$ mp, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati conform documentatiei cadastrale 34669:

- la sud – pe 35,13m teren proprietate privata Asanache Vasile;
- la est - pe 12,62 m teren proprietate privata Asanache Vasile ;
- la vest – pe 12,19 m strada Bisoca;
- la nord – pe 18,99 m + 6,21m + 7,17 m teren proprietate privata Grigore Ana.

Se propune executarea unei constructii P+1 E pe terenul liber din incinta beneficiarului in care se vor amenaja spatii de locuit. In corpul de cladire existent C1 se vor amenaja functiuni mixte, complementare zonei de locuit respectiv: spatii administrative, sediu firma.

Constructia cu regim de inaltime P+1 E va avea:

- suprafata construita $S= 190,00$ mp
- suprafata construita desfasurata $S= 380,00$ mp
-

Structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla profilata. Finisajele vor fi superioare adecvate functiunii.

Constructia existenta pe teren in care se amenajeaza functiuni mixte fara a se intervine asupra structurii ei are :

- suprafata construita $S= 54,00$ mp
- suprafata construita desfasurata $S= 54,00$ mp

In urma realizarii investitiei propuse de beneficiar pe terenul ce a generat P.U.Z..se obtine un POT = 59,39 % si un CUT=1,10

Prin realizarea investitiilor propuse se va dezvolta zona de servicii la nivelul orasului care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Se propune ca intreaga zona studiata P.U.Z. sa aiba functiunea de zona mixta permitand astfel posibilitatea realizarii unor spatii pentru comert si servicii care sa favorizeze antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor realizata la o artera principala de circulatie.

Accesele carosabile si pietonale sunt asigurate din strada Bisoca.

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile principale desfasurate pe strada Bisoca.

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 studiat P.U.Z. regimul de inaltime maxim este de P-P+2 E, etajul al doilea nu va fi sub forma de mansarda. Beneficiarul isi propune conform Certificatului de urbanism realizarea unei constructii de P+1 E incadrandu-se astfel in regimul maxim aprobat pentru zona studiata.

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, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =60%

Suprafata construita si amenajarile ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un P.O.T. de 59,39 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in POT maxim de 60%.

Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =1,80 (regim de inaltime P+2E)

Suprafata construita desfasurata ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un C.U.T. de 1,10 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in C.U.T. maxim de 1,80.

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 Bisoca.

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

3.1.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESSELOR, PARCAJELOR

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

Se propune modernizarea, reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale existente – strada Bisoca.

Accesul carosabil in incinta beneficiarilor se va realiza numai din strada Bisoca.

Locurile de parcare pentru proprietari se vor amenaja in interiorul parcelei

3.1.4. BILANT TERITORIAL

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA L1b** - locuinte individuale sau colective mici P-P+2
- **ZONA M1b** – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie,
- **ZONA CIRCULATIE** (CAROSABILA, PIETONALA)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55	1142,39	55,43
ZONA MIXTA - M1b	-	-	394,00	19,12
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70	200,00	9,70
SUPRAFATA TOTAL	2061,00	100,00	2061,00	100,00

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

ZONA FUNCTIONALA ZONA M1b –MIXTA	Propus	
	mp	%
1.Cladire existenta - servicii	54,00	13,71
2. Cladire propusa - locuinta	190,00	48,22
3.Spatiu verde amenajat incinta	53,32	13,53
3.Circulatii incinta pietonale	75,18	19,08
4.Circulatii incinta carosabile +parcare	20,00	5,08
5.Platforma gospodareasca	1,5	0,38
SUPRAFATA TOTALA	394,00	100,00

INDICI DE SUPRAFATA:

- S teren ce a generat PUZ S= 394,00 mp
- Sc existent = 54,00mp, Sc propus = 190,00 mp, Sc total = 234,00 mp
- Sd existent = 54,00mp, Sd propus = 380,00 mp, Sd total = 434,00 mp

- P.O.T. existent = 13,71 % P.O.T. propus = 59,39 %
- C.U.T. existent = 0,14 C.U.T. propus = 1,10

3.2. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investiției propusa de beneficiar, definirea unei **zone mixte M1b - zona mixta cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)** - contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei studiate P.U.Z. la folosirea eficienta a terenurilor cu obtinerea unor indicatori de suprafata superiori celor de la zona de locuit.

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

Acesta voasuporta costurile pentru:

- construirea cladirii P+1 pentru locuinta ;
- amenajare spatii cu functiuni mixte pentru corpul C1 existent in incinta;
- amenajare incinta cu loc de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare acces auto si pietonal;
- executare racord la rețeaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii 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 si utilizare a constructiilor pentru zona studiata P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor in zona mixta nou propusa cu regim de inaltime P+2 E (P+1+M)

Pentru celelalte zone functionale zona circulatie carosabila si pietonala se pastreaza reglementarile stabilite prin regulamentul de urbanism aprobat aferent PUG ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala 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 urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv construirea unei locuinte P+1 pe terenul proprietate a beneficiarului si amenajarea unor spatii mixte in corpul de cladire existent.

Acesta confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal si defineste o zona functionala mixta care conduce la ricarea gradului de confort urban al zonei.

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, reparcelari).

Terenul studiat P.U.Z se afla in afara zonelor de protectie a Monumentelor istorice.

In zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



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

PROIECT NR. 17 /2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA: **P.U.Z.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 2.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere UTR. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, 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, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa beneficiarul Visan Loredana Rebeca beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat. Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 394,00 mp,terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala C.F. nr. 34669 , Utr 2 Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1783 din 29 iulie 2015.

Se propune ca intreaga zona studiata P.U.Z. sa aiba functiunea de zona mixta permitand astfel posibilitatea realizarii unor spatii pentru comert si servicii care sa favorizeze antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor realizata la o artera principala de circulatie.

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compositia arhitecturala a zonei.

Accesele pietonale si carosabile noi nu vor afecta fluenta circulatiei existente.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de $S = 2061,00$ mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei $S = 394,00$ mp.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ZONE FUNCTIONALE

- **M1b - subzona mixta cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);**

• UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

M1b:

- se pot autoriza E constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptată a locuintelor restructurabile;

- **SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:**

M1b:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

M1b:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250** mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

M1b:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250** mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

M1b:

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00** m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**

M1b:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90** metri.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- **CIRCULATII SI ACCESE.**

M1b:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

M1b:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.**

M1b:

- Inaltimea maxima admisa este de P+2 niveluri (P+1+M)
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea 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 CLADIRILOR**

M1b:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

➤ **CAI RUTIERE**

- **UTILIZARI ADMISE.**

- se mentin traseele existente (carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere si reabilitare a strazilor existente si a trotuarelor

- **UTILIZARI INTERZISE**

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

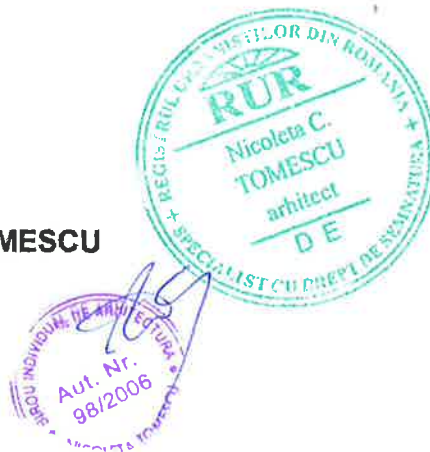
Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

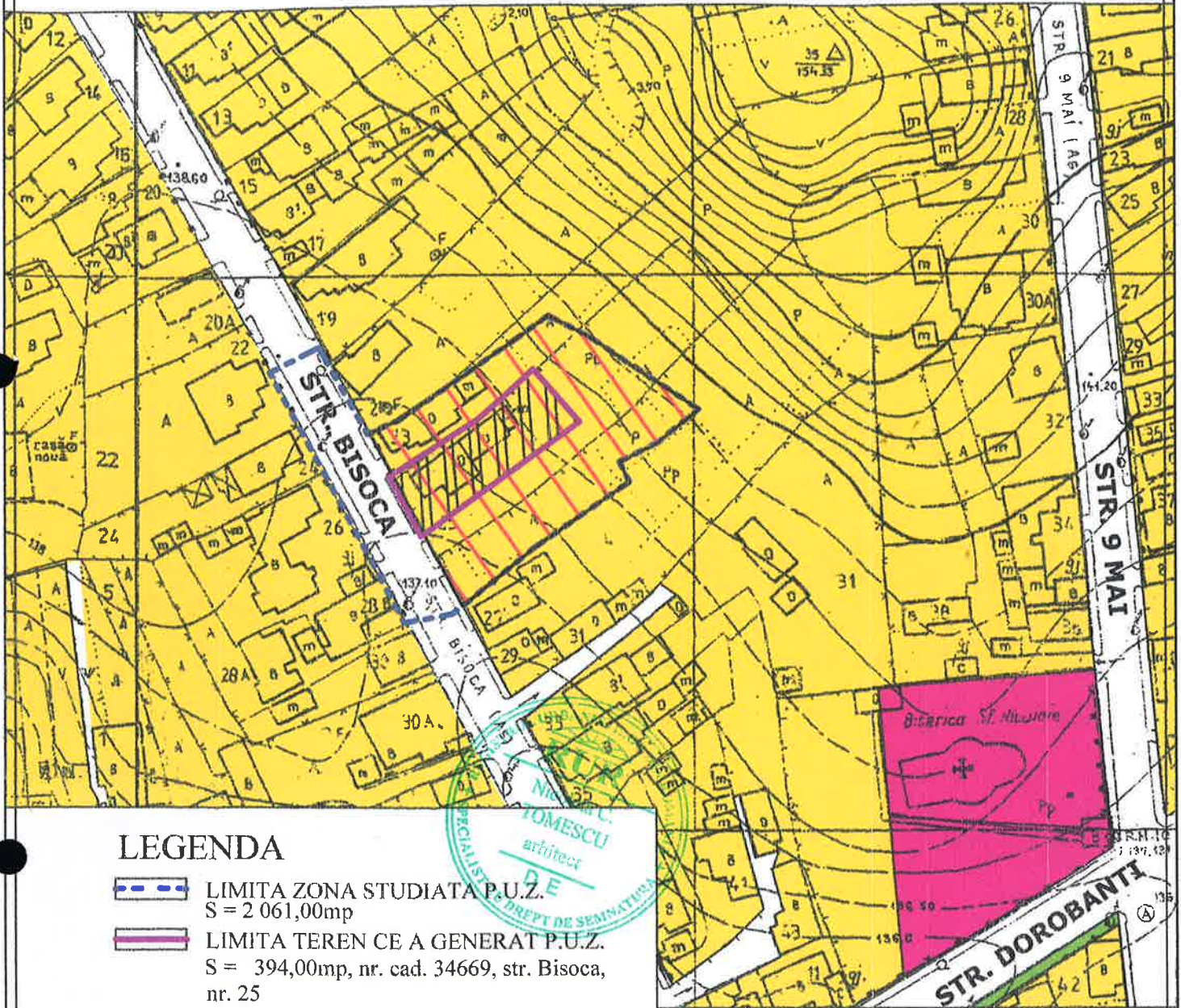
**INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU**





PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU






PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU SC. 1 : 1 000

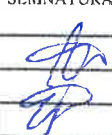


LEGENDA

-  LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
S = 2 061,00mp
-  LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

ZONIFICARE

-  TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
-  **L1b-** Zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie,
-  **M1b** - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie
-  **Isc** - Zona pentru constructii de cult;
-  **SV-** parcuri, scuaruri, zone verzi;

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 1 000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU		PL. NR. A 1
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					