

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

PROIECT NR. 24/2016

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI
SERVICII, Str. Major Nedelcu, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

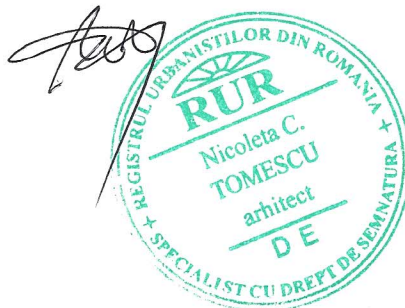
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL SI SERVICII, Str. Major Nedelcu, Mun. Rm.
Sarat, Jud. Buzau**

- BENEFICIAR:

S.C. MUNTENIA MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
Reprezentata prin PASCU FLORENTIN MARIUS,
Cu sediul in jud. Buzau, mun. Rm. Sarat, strada Primaverii, bloc 14A,
ap. 6, CUI 29814538 din 27.02.2012, J10/131/27.02.2012

- PROIECTANT:

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



1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

La solicitarea beneficiarului S.C. MUNTENIA MANAGEMENT SERVICES S.R.L. reprezentata prin domnul Pascu Florentin Marius s-a intocmit documentatie faza P.U.Z. pentru stabilirea conditiilor ce se impun din studii urbanistice care ii permit construirea unui spatiu comercial si servicii – magazin anvelope si piese de schimb cu atelier de intretinere si reparatii autoturisme si autoutilitare (service auto) pe terenul proprietate privata, amplasat in strada Maior Nedelcu, numarul 1 din Municipiul Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea domnului Pascu Florentin Marius care este reprezentant si unic asociat la S.C. Muntenia Management Services S.R.L. Pentru realizarea investitiei propuse s-a incheiat Contract de Constituire drept de superficie nr. 720 din 20.10.2016 intre domnul Pascu Florentin Marius si societatea S.C. Muntenia Management Services S.R.L.

Amplasamentul a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 35041, U.A.T. 5 Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 512,00 mp din care 385,00 mp are folosinta de curti constructii si 127,00 mp are folosinta de teren arabil intravilan.

Beneficiarul are Contract de Constituire drept de superficie pentru terenul pe care doreste realizarea investitiei situat in U.T.R. 5 – P.U.G. avizat Ramnicu Sarat in zona functionala – zona rezidentiala cu cladiri locuinte P, P+1, P+2.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 210 din 14.12.2016** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. pentru schimbarea zonei functionale din zona rezidentiala cu cladiri locuinte P,P+1,P+2 in zona comert,servicii, prestari servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Schimbarea zonei functionale din zona rezidentiala cu cladiri locuinte P-P+2 in zona comert, servicii, prestari servicii;
- Construirea unei cladiri P+1 E 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 a terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.;
- Echiparea tehnico edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

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

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

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

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

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat, cu introducerea unor noi prevederi in Unitatea Teritoriala de Referinta in care este situat terenul beneficiarului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea P.U.Z.-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si Regulamentul Local de Urbanism.

- 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 cadastrul 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

Teritoriul ce este reglementat prin prezenta documentatie Plan Urbanistic Zonal cu o suprafata de 9403,24 mp include terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 512,00 mp si este amplasat in municipiul Ramnicu Sarat, strada Maior Nedelcu, nr. 1.

Zona studiata in P.U.Z. are in prezent ca functiune dominanta zona rezidentiala cu cladiri de P, P+1, P+2 (destinatie stabilita prin P.U.G. – U.T.R. 5).

Amplasarea in municipiul Ramnicu Sarat a zonei cuprinse in P.U.Z. impune realizarea de dotari complementare zonei de locuit, spatii comerciale, servicii, prestari servicii, sedii firma, pentru o deservire mai rapida a locuitorilor din zona.

Terenul luat in studiu in P.U.Z. are urmatoarea delimitare:

- la nord - strada Focsani;
- la sud - zona rezidentiala;
- la est - Bulevardul Eroilor;
- la vest - strada Maior Nedelcu.

Accesul carosabil si pietonal in zona se face din trei strazi: strada Focsani, Bulevardul Eroilor – artera principala de circulatie si strada Maior Nedelcu – artera de circulatie de importanta locala.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2;
- zona dotari servicii - reprezentata de Statie distributie carburanti Lukoil (construita in ultimii 5 ani);
- spatiu verde aferent circulatiei;
- zona circulatii carosabile si pietonale.

Locuintele din zona studiata P.U.Z. au regim de inaltime parter.

Disfunctionalitati:

- front construit discontinuu cu constructii in stare mediocra sau proasta;
- terenuri libere in incinta neamenajate;
- existenta unei rigole neacoperite la circulatia carosabila principala Bulevardul Eroilor care necesita a fi amenajata astfel incat sa asigure accesul carosabil la proprietatile aflate la Bulevardul Eroilor;
- spatii verzi prost intretinute in incinte;
- spatii de servicii, prestari servicii, sedii, spatii comerciale insuficiente in zona.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	E X I S T E N T	
	Suprafata mp	Procent % din total
ZONA MIXTA	-	-
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	2552,41	27,14
ZONA DOTARI, SERVICII	291,36	3,10
ZONA SPATIU VERDE	893,20	9,50
RIGOLA	93,79	1,00
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	5572,48	59,26
TOTAL	9403,24	100,00

Terenul beneficiarului situat la strada Maior Nedelcu, nr.1, mun. Ramnicu Sarat, este liber de sarcini, fara constructie pe el, urmare a Autorizatiei de desfiintare a unei locuinte parter.

2.3. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent in incinte daca este bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC

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 $Q_{ref} = 0,5 \text{ KPa}$ conform CR 1-1-4-2012
- ✓ sarcina data de zapada $G_v = 2,00 \text{ KN/mp}$ conform CR 1-1-3-2012
- ✓ adancimea de inghet este de 0,8-0,9 m conform CR 1-1-3-2012

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- ✓ acceleratia terenului $a_g = 0,35 \text{ g}$, pentru $IMR = 225$ ani
- ✓ perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ conf. Normativ P100-1-2013
- ✓ nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 15 – 25 m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei sunt:

- constructiile de locuinte individuale cu regim de inaltime parter construite in ultimii 80 de ani, in stare mediocra cu structura semidurabila. Folosirea unor finisaje exterioare ieftine si de proasta calitate au dus la degradarea in timp a acestora. Pentru imbunatatirea aspectului exterior sunt necesare lucrari de reabilitare;
- in zona de intersectie a strazii Focsani cu Bulevardul Eroilor cu acces si din strada Maior Nedelcu s-a construit in ultimii 5 ani o statie de distributie carburanti Lukoil cu cladire statie, copertina pompe si spatii anexa – cladire moderna cu finisaje superioare specifice functiunii. De asemenea pe proprietatea invecinata cu cea a beneficiarului strada Maior Nedelcu, nr. 1A locuinta existenta are si spatii cu functiuni complementare zonei de locuit.
- spatiul verde aferent incintelor este prost intretinut si neamenajat;

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiata este amplasata la urmatoarele artere de circulatie:

- Soseaua Focsani - artera majora de circulatie;
- Bulevardul Eroilor - artera principala de circulatie;
- Strada Maior Nedelcu - artera de importanta locala.

Acestea asigura legaturile functionale cu celelalte zone functionale ale municipiului Ramnicu Sarat.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

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. Elemente de tema

Solicitarea beneficiarului **S.C. Muntenia Management Services S.R.L.**, se refera la dorinta de a construi o cladire parter+etaj destinata pentru desfasurarea unor activitati comerciale si servicii, prestari servicii – magazin anvelope si piese de schimb cu atelier de intretinere si reparatii autoturisme si autoutilitare (service auto).

Pentru investitia propusa beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 210 din 14.12.2016** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate privata in suprafata de 512,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 35041, U.A.T. 5 Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea domnului Pascu Florentin Marius care este reprezentant si unic asociat la S.C. Muntenia Management Services S.R.L. Pentru realizarea investitiei propuse s-a incheiat Contract de Constituire Drept de Superficie nr. 720 din 20.10.2016 intre domnul Pascu Florentin Marius si societatea S.C. Muntenia Management Services S.R.L.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru definirea conditiilor ce se impun din studiile urbanistice pentru realizarea investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru stabilirea compatibilitatii investitiei propuse cu prevederile din documentatiile urbanistice avizate in P.U.G. Ramnicu Sarat.

Terenul beneficiarului in suprafata de 512,00 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord - pe 10,68 m proprietate privata Nr. Cadastral 1690
- pe 0,72 m + 29,63 m proprietate privata Nr. Cadastral 2020
- La est - pe 11,77 m Bulevardul Eroilor
- La sud - pe 10,73 m + 5,69 m + 15,14 m + 9,52 m proprietati private: Rusu Elena si Nr. Cadastral 2792
- La vest - pe 11,81 m strada Maior Nedelcu

In cadrul P.U.G. Rm. Sarat, aprobat, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

In zona studiata PUZ directiile de dezvoltare urbanistica conduc la realizarea unei zone de dotari, servicii, prestari servicii si a unei zone mixte care sa serveasca zona rezidentiala invecinata. Ca urmare, in intersectia strada Focsani cu Bulevardul Eroilor cu

acces si din strada Maior Nedelcu s-a construit o statie de distributie carburanti Lukoil, iar pe terenul situat la limita de sud a amplasamentului investitiei propuse s-a realizat un spatiu cu functiune complementara zonei de locuit.

Din analiza situatiei existente, tinand cont de tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, se propun urmatoarele zone functionale: zona IS pentru terenul ce a generat PUZ si zona mixta pentru terenurile invecinate.

Se propune realizarea pe terenul liber al beneficiarului situat in strada Maior Nedelcu, nr. 1 cu acces si din Bulevardul Eroilor a unei constructii P+1 care are urmatoarele spatii functionale:

- La parter:
 - atelier de intretinere si reparatii autoturisme si autoutilitare (service auto-2 vehicule)
 - spatiu comercial - magazin anvelope si piese de schimb
 - spatii anexe - grup sanitar, vestiar, centrala termica
 - hol acces cu casa scarii pentru etaj
- La etaj:
 - hol cu casa scarii
 - oficiu
 - grup sanitar
 - birouri

Constructia va avea:

- **Arie construita Parter S = 212,00 mp**
- **Arie construita Etaj S = 58,00 mp**
- **Arie construita desfasurata propusa S = 270,00 mp**

Constructia cu caracter definitiv va avea structura metalica, inchideri si compartimentari din panouri sandwich, la acoperis ferme metalice, invelitoare panouri sandwich de 10 cm, pardoseli reci din beton slab armat la service auto, gresie la spatiu comercial si spatii anexa si parchet la etaj, finisaje interioare tencuieli cu zugraveli lavabile si vopsitorii la confectia metalica. La exterior se vor executa vopsitorii lavabile, tamplaria va fi metalica cu geam termopan sau simplu.

Se propune extinderea zonei de servicii si pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor comerciale, servicii, prestari servicii care sa corespunda nivelelor de calitate si standardelor in vigoare care ar favoriza antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor.

Se vor prevedea accese independente in cladire pentru spatiu comercial, anexe si spatiu destinat service-ului auto.

Accesele vor fi asigurate din strada Maior Nedelcu si Bulevardul Eroilor.

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pe o suprafata de S = 9403,24 mp ce cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de S = 512,00 mp.

3.2.2.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 de P+1 cu H cornisa = 6 m.

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.

Tinand cont de existenta zonei IS (statie distributie carburanti Lukoil) si zona mixta propusa pentru terenul ce a generat PUZ - P.O.T. maxim propus = 60 % corelat cu P.O.T. maxim admis pentru zona mixta propusa pe terenurile invecinate.

Realizarea investitiei propuse de beneficiar conduce la un P.O.T. = 41,40% lasand posibilitatea dezvoltarii zonei pana la procentul de 60% propus prin prezenta documentatie pentru zona IS si zona mixta.

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.

Regimul de inaltime propus atat pentru zona IS cat si pentru zona mixta este de P, P+1, P+2 fapt care conduce la un C.U.T. maxim de 1,8.

Realizarea investitiei propuse de beneficiar conduce la un C.U.T. = 0,527 lasand posibilitatea dezvoltarii zonei pana la un C.U.T. maxim = 1,8 propus prin prezenta documentatie pentru zona IS si zona mixta.

Analizand situatia existenta a celor doua fronturi construite la Bulevardul Eroilor si Strada Maior Nedelcu se propune:

- zona mixta pentru zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 pentru terenurile invecinate cu amplasamentul beneficiarului;
- zona IS comert, servicii, prestari servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat PUZ-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice.

Se pastreaza zonificarea functionala pentru zona IS existenta ce cuprinde statia de distributie carburanti Lukoil , zona spatii verzi aferente circulatiei, zona circulatie pietonala si carosabila.

Zona IS nou constituita se va realiza pe terenul beneficiarului cu folosinta curti constructii.

In regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.-ului se stabilesc **Reglementarile care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale - zona comert, servicii, prestari servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. si zona mixta pentru terenurile invecinate cu amplasamentul beneficiarului.**

3.2.3. ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, BILANT TERITORIAL PROPUȘ

În urma propunerilor din PUZ se obțin următoarele zone functionale:

- **ZONA MIXTA** – formata din locuinte individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri cu funcțiuni complementare sau care permite conversia locuintelor individuale în alte funcțiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii, pe măsura ce apare un interes în acest sens cu condiția asigurării coerenței și calității imaginii urbane.

- **ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2**
- **ZONA IS – SPATII COMERCIALE, SERVICII, PRESTARI SERVICII – pentru terenul ce a generat P.U.Z.**
- **ZONA SPATIU VERDE**
- **ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE**

În urma realizării investiției se obține următorul bilanț teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata mp	Procent % din total	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
ZONA MIXTA	-	-	1339,09	14,24
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	2552,41	27,14	701,32	7,46
ZONA IS- SPATII COMERCIALE, SERVICII, PRESTARI SERVICII	291,36	3,10	803,36	8,54
ZONA SPATIU VERDE	893,20	9,50	893,20	9,50
RIGOLA	93,79	1,00	93,79	1,00
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	5572,48	59,26	5572,48	59,26
TOTAL	9403,24	100,00	9403,24	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

ZONA FUNCTIONALA ZONA IS-dotari si servicii	Propus	
	MP	%
1. Cladire propusa spatiu comercial si servicii - magazin anvelope si piese de schimb cu atelier de intretinere si reparatii autoturisme si autoutilitare (service auto)	212,00	41,41
2. Spatiu verde amenajat incinta	68,62	13,40
3. Circulatii incinta pietonale	21,50	4,20
4. Circulatii incinta carosabile si pietonale + parcare auto	207,63	40,55
5. Platforma gospodareasca	2,25	0,44
SUPRAFATA TOTALA	512,00	100,00

INDICI URBANISTICI propusi pe teren:

- Suprafata terenului $S = 512,00$ mp:
- Suprafata construita propusa $S = 212,00$ mp
- Suprafata construita desfasurata propusa $S = 270,00$ mp

POT existent = 0,00 %
CUT existent = 0,00

POT propus = 41,40 %
CUT propus = 0,527

POT-ul si CUT-ul difera in functie de zona functionala:

- Pentru zona rezidentiala POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,2
 - Pentru zona mixta POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,8
 - Pentru zona IS POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,8
- conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

3.2.4. REGULAMENTUL DE URBANISM

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echiparea edilitara, asigurarea acceselor carosabile si

pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta, finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z. De asemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codului Civil si a Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena.

Cladirile vor fi amplasate la aliniament sau avansate fata de acesta dupa cum urmeaza:

- In cazul zonelor construite compact constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente astfel aliniamentul propus pentru terenul ce a generat PUZ este la 3,00 m de limita circulatiei pietonale la Bulevardul Eroilor.
- Avansarea constructiilor destinate spatiilor comerciale, sedii firma, prestari servicii cu caracter definitiv fata de aliniament este permisa numai daca se respecta fluenta circulatiei pietonale.
- Se vor respecta obligatoriu prevederile Codului Civil.

4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este amplasata la urmatoarele artere de circulatie:

- Soseaua Focsani - artera majora de circulatie
- Bulevardul Eroilor - artera principala de circulatie
- Strada Maior Nedelcu - artera de importanta locala

Acestea asigura legaturile functionale cu zona centrala a municipiului Rm. Sarat si cu celelalte zone functionale.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

La Bulevardul Eroilor exista partial o rigola neacoperita intre circulatia carosabila si pietonala impiedicand realizarea unor accese carosabile la terenurile amplasate la Bulevard.

Se propune reabilitarea si acoperirea partiala a rigolei astfel incat sa fie asigurat un acces carosabil din Bulevardul Eroilor la fiecare parcela amplasata la aceasta.

In incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale, spatii de parcare astfel incat fluxul tehnologic sa se desfasoare in conditii optime. Se va amenaja si un spatiu pentru platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

5. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

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

Prin racord la retelele stradale existente se asigura toate utilitatile pentru functionarea investitiei propuse.

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

6.1. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat S.C. Muntenia Management Services S.R.L.

Acesta va suporta costurile pentru:

- construirea cladirii P+1;
- amenajare incinta cu locuri de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare accese auto si pietonale;
- executare racord la reseaua stradala de energie electrica, apa-canalizare, gaze.

6.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

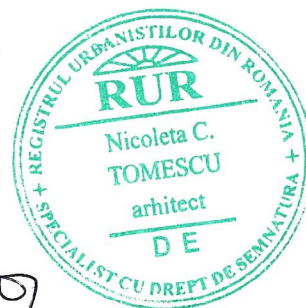
6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatatirea calitatii de servicii catre populatie.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate PUZ prin dezvoltarea zonei functionale IS – comert, servicii, prestari servicii si a unei zone mixte.

In concluzie, investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Nicoleta Tomescu", written over the stamps.

PROIECT NR. 24/2016

DENUMIRE PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI
SERVICII, Str. Major Nedelcu, Mun. Rm. Sarat, Jud. 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 P.U.G.-ul Municipiului Rm. Sarat si U.T.R. 5.

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-ul Municipiului Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere al U.T.R. 5. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere Ghidul cuprinzand precizarii, 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, concesiune, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa, beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 210 din 14.12.2016.**

Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 512,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 35041, nr. cadastral 35041, UAT 5 Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea domnului Pascu Florentin Marius care este reprezentant si unic asociat la S.C. Muntenia Management Services S.R.L. Pentru realizarea investitiei propuse s-a incheiat Contract de Constituire drept de suprafata nr. 720 din 20.10.2016 intre domnul Pascu Florentin Marius si societatea S.C. Muntenia Management Services S.R.L.

Terenul in suprafata de 512,00 mp are folosinta curti constructii pentru 385,00 mp si folosinta teren arabil intravilan pentru 127,00 mp.

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia 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.

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

➤ ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2

- 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); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii;

Se pastreaza Regulamentul de urbanism aprobat pentru U.T.R. 5 PUG Ramnicu Sarat.

Zona rezidentiala este la limita de sud a zonei studiate PUZ strada Maior Nedelcu strada Focsani si la limita de nord a zonei studiate PUZ - front strada Focsani - zona in care nu se intervine prin prezenta documentatie P.U.Z.

➤ ZONA MIXTA

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri independente sau cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrului de protectie, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerentei si calitatii imaginii urbane.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

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

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- 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 special care includ spatii pentru profesii libere.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit;
- 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;
- 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:

- 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 refolosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim **12,00 metri** din axul strazii de categoria I, a II-a si de **6,00 metri** din axul strazii de categoria a III-a;
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasamente libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- 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 pana la o distanta de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90 metri**;
- 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

- parcela este construibila 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 incat 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

- 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.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor.
- 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

- 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.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evacuare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu arbori.

IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).**

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - constructii administrative, constructii comerciale; servicii, servicii si prestari servicii (spalatorie auto, service auto, vulcanizare)

UTILIZARI ADMISE

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor .

Legii nr. 50/1991,

- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+2
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Se propune pentru terenul ce a generat PUZ: un POT maxim de 60% si un CUT maxim propus 1,8.

➤ ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

Zona verde din prezentul PUZ cuprinde spatii verzi aferente arterelor de circulatie si spatiile verzi existente la statia de distributie carburanti Lukoil.

UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor;
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stanjenesc circulatia pietonilor;

➤ CAI RUTIERE

UTILIZARI ADMISE

- se mentin traseele existente (carosabile si pietonale);
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor;
- lucrari de amenajare prin acoperirea rigolelor existente la Bulevardul Eroilor pentru a asigura acces carosabil in fiecare incinta amplasata la Bulevard.

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.

III Protectia mediului

1. 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.

2. 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

