



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

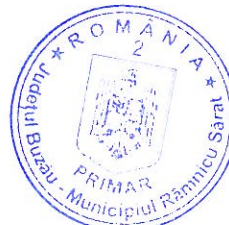
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 03 /04.07.2018

Aprobat,

Primar,

Cirjan Sorin-Valentin



Ca urmare a cererii adresate de S.C. COMDIB & ELY S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Valea Ramnicului, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____ str. Principala, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 10090 din 03.07.2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 03 din 04.07.2018

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO ACOOPERITA PENTRU PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE

generat de imobilul nr. cadastral 35365 –cartier Balta Alba, limitrof imobil fosta CT 807 Pompieri, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau (cu adresa administrativa Intrarea Romanitei, nr. 2bis conform Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 34/28.06.2018)

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de strada Popa Sapca, la sud de Aleea Primaverii, la est de strada Crangul Meiului, la vest de strada Stiubeiului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

stabilirea zonei functionale – zona servicii si prestari servicii / construirea unei extinderi la cladirea existenta (fost imobil CT 807) pentru amenajarea unei parcarii auto acoperite pentru predare-primire marfuri nealimentare amplasate 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

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Terenul cu nr. cadastral 35365 – Steren=98 mp

Sc propus = 90,28 mp Sd propus = 90,28 mp

P.O.T.exist =0,00% C.U.T.exist.=0,00

P.O.T.propus=92,12% C.U.T.propus =0,92

Suprafata teren studiată în P.U.Z.=6176 mp este situată în intravilanul mun. Ramnicu Sarat și cuprinde terenul beneficiarului în suprafața de 98 mp ce a generat P.U.Z.

Suprafata teren ce a generat P.U.Z. =98 mp

Suprafata teren reglementată în P.U.Z. =98 mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

accesul se va realiza din Aleea Primaverii pentru a nu afecta circulația majoră a zonei /se pastrează zona de circulație carosabilă și pietonală existentă și se va reabilita îmbracamintea degradată din zona blocurilor C1 și C14 / în zona amplasamentului studiat se va asigura accesul carosabil și pietonal al riveranilor / imobilul va fi racordat la utilitățile existente în zona

5. Capacitățile de transport admise:

realizarea investiției nu implică circulație carosabilă suplimentară care să aducă disfuncționalități circulației carosabile din zona

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

protecția mediului, energie electrică, gaze, telefoane, apa-canal, sănătatea populației, poliția rutieră comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Ramnicu Sarat și va fi aprobat de Consiliul local / dovada înregistrării P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din România

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

P.U.Z.+R.L.U. elaborat pe suport topografic în sistem STEREO 1970 vizat de O.C.P.I. Buzau și va fi însoțit de Raportul informării și consultării populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 48 din 09.03.2018, emis de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 071306 din 15.06.2018.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Arhitect Șef
ing. Nicolae Gabriela



CP

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 2884 din 09.03.2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 48 din 09.03.2018.

In scopul: CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO ACOPERITA PENTRU
PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1 S.C. COMDIB & ELY S.R.L.
reprezentata prin Dibu Catalin,
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Valea Ramnicului,
satul _____, sectorul ____, cod postal _____, str. Principala nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap.
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 2884 din 13.02.2018,
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. cartier Balta Alba
limitrof imobil fosta CT 807 Pompieri nr. ____, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat
prin*3) Plan de situatie / Plan incadrare in zona / Nr cad. 35365

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotararea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul se afla in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat
Terenul este detinut cu drept de superficie si apartine domeniului privat al Mun. Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren liber
Nu sunt reglementari fiscale speciale
Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatiile de urbanism si amenajarea
teritoriului: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, cu functiuni complementare
conform U.T.R. 8 din P.U.G.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 8 din P.U.G.: se mentine in general situatia existenta /se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a aspectului arhitectural al cladirilor precum si lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor / se pot autoriza lucrari de construire a unor cladiri cu functiuni complementare (spatii comerciale, servicii, crese, gradinite, dispensare) pe terenuri libere sau la parterul blocurilor de locuit existente / se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului tehnico-edilitar: alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi si terenuri de joaca pentru copii

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: se pastreaza regimul de aliniere existent / nu va fi afectat, prin reducerea suprafetei acestuia, terenul amenajat ca spatiu verde aferent blocului si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism, conform prevederilor O.U.G. 114/2007

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se vor realiza lucrari de construire prin extinderea cladirii existente cu destinatia de parcare auto acoperita

Inaltimea maxima admisa:- $S_{teren} = 97,60$ mp POT max=- CUT max=-

Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefoane

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/2006 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

**CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO ACOPERITA PENTRU
PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE**

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ****) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
 - primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

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

PROIECT NR. 8/2018

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO
ACOPERITA PENTRU PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE, Cart.
BALTA ALBA, INTRAREA ROMANITEI , NR. 2BIS, MUN. RM. SARAT, JUD.
BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO
ACOPERITA PENTRU PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE,
CART. BALTA ALBA, INTRAREA ROMANITEI, NR. 2BIS, MUN. RM. SARAT,
JUD. BUZAU**

- BENEFICIAR:

S.C. COMDIB & ELY S.R.L.
Reg. Com. J10/1281/2005, CUI RO18147862,
Cu sediul in Sat Valea Ramnicului, com. Valea Ramnicului,
jud.Buzau prin **DIBU CATALIN**

- PROIECTANT

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. COMDIB & ELY S.R.L.** care doreste sa construiasca un spatiu parcare auto acoperita pentru predare - primire marfuri nealimentare, constructie alaturata fostului imobil CT 807 pompieri in care beneficiarul prezentei documentatii a amenajat un spatiu comercial.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei de mai sus a fost dobandit de beneficiarul S.C. COMDIB & ELY S.R.L prin Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 4014 din 15.11.2017.

Terenul in suprafata de 98,00 mp (12,20 m x 8,00 m) este limitrof imobilului cu Nr. Cadastral 33489 (fost CT 807 pompieri), Cartier Balta Alba, mun. Rm. Sarat.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr. 48 din 09.03.2018** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona IS – zona servicii, prestari servicii.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Stabilirea zonei functionale - zona servicii si prestari servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.;
- Construirea unei extinderi la cladirea existenta (fost imobil CT 807 pompieri) pentru amenajarea unor spatii tehnologice pentru predare - primire marfuri nealimentare 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 unitatea de servicii, prestari servicii;
- 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.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-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. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanata de urgenta nr. 195/2005 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 ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, UTR nr. 8 din P.U.G.-ul municipiului Ramnicu Sarat .

Terenul in suprafata de 98,00 mp (12,20 m x 8,00 m) este limitrof imobilului cu Nr. Cadastral 33489 (fost CT 807 pompieri), Cartier Balta Alba, municipiul Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei este limitrof fostului imobil CT 807 pompieri si are suprafata de 97,60 mp (98,00 mp conform documentatiei cadastrale) .

Constructia propusa spatiu parcare auto acoperita pentru predare primire marfuri nealimentare se propune a fi o extindere la cladirea existenta (fost CT 807 pompieri) Cartier Balta Alba, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Zona propusa a fi studiata P.U.Z. in suprafata de 6176,00 mp este delimitata grafic astfel:

- la nord – spatiu verde circulatie pietonala aferenta stazii Popa Sapca;
- la est - spatiu verde aferent strazii Crangul Meiului;
- la sud – Strada Lalelelor ;
- la vest - Strada Stiubei .

Terenul ce a generat P.U.Z. identificat cu Documentatie Cadastrala Nr. 35365 in suprafata de 98,00 mp este limitrof la nord cu fostul imobil CT 807 pompieri.

Terenul se situeaza in incinta delimitata de cvartalul de blocuri C1-C14, incinta se accede carosabil si pietonal din strada Lalelelor, strada Stiubei si strada Popa Sapca.

Zona are legaturi functionate asigurate de arterele principale de circulatie - strada Crangul Meiului, strada Popa Sapca si Strada Stiubei si artera secundara de circulatie de importanta locala strada Lalelelor, artere ce fac legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- ponderea suprafetelor o ocupa zona de locuinte colective medii realizate in ultimii 40 de ani (constructiile sunt in stare buna cu structura durabila, iar finisajele in masura in care vor fi reabilitate vor asigura un coeficient termic bun pentru locuinte si vor imbunatati aspectul architectural al zonei) si zona de circulatie carosabila si pietonala din incinta.

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

- **Zona rezidentiala** cu cladiri mai mari de 3-4 niveluri cu functiuni complementare (conform U.T.R . 8 din P.U.G. Ramnicu Sarat) – situate in afara zonei protejate
- **Zona IS- zona servicii, prestari servicii**
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**
- **Zona gospodarie comunala** (Post transformare)
- **Zona spatiu verde** (amenajat in incinta blocurilor C1- C14)

Terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. in suprafata de 98,00 mp, Nr. Cadastral 35365 , este un teren neamenajat, categorie de folosinta curti constructii, alipit constructiei fosta CT 807 pompieri pe latura de nord a lui si este inconjurat pe celelalte laturi de circulatie carosabila de incinta.

Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona servicii, prestari servicii.

Disfunctionalitati:

- Circulatie carosabila si pietonala de incinta neamenajata;
- Cadru construit pentru zona IS in curs de definire pe terenurile libere neamenajate (teren ce a generat P.U.Z.)
- Front construit existent in stare buna ce necesita lucrari de reabilitare a finisajelor exterioare precum si realizarea unor anvelopari cu termosistem pentru a asigura climatul termic optim la interior al apartamentelor;

BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
IS- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	461,00	7,46
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MARI DE 3 NIVELURI, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2295,00	37,16
ZONA SPATIU VERDE	440,00	7,12
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	46,00	0,74
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	283,00	4,58
ZONA CIRCULATII PIETONALE	778,00	12,60
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA SECUNDARA	1775,00	28,75
TEREN NEAMENAJAT (curti constructii) ce a generat P.U.Z.	98,00	1,59
SUPRAFATA TOTALA	6176,00	100,00

2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de servicii, prestari servicii in curs de definire;
- 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 incinta blocurilor daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei de mai sus a fost dobandit de beneficiarul S.C. COMDIB & ELY S.R.L prin Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 4014 din 15.11.2017.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei este limitrof fostului imobil CT 807 pompieri are suprafata de 97,60 mp (98,00 mp conform documentatiei cadastrale) si are numar cadastral 35365.

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

- domeniu public al statului ;
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale.

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

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 sunt:

- Constructii colective blocuri cu regim de inaltime P+3 – P+4 construite in ultimii 40 de ani in stare buna cu structura durabila ce necesita lucrari de reabilitare a finisajelor exterioare;
- constructie existenta parter (fosta imobil CT 807 Pompieri), proprietate a beneficiarului prezentei documentatii in care functioneaza un spatiu comercial-cladire in stare buna cu structura durabila;
- cladire in care functioneaza post Trafo adiacenta spatiului comercial (fost CT 807 Pompieri).

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia auto principala a zonei studiate P.U.Z. se desfasoara :

- pe arterele pricipale:
 - Strada Crangul Meiului
 - Strada Stiubei
 - Strada Popa Sapca
- pe artera de circulatie de importanta locala strada Lalelelor.

In incinta blocurilor C1- C14 sunt amenajate platforme carosabile cu spatii de parcare, spatii verzi , accese pietonale la blocuri.

Atat circulatia carosabila cat si pietonala are imbracaminte degradata, trotuare realizate partial.

Cele trei strazi carosabile situate la limita de nord, est si sud-vest a zonei studiate P.U.Z. asigura legaturile cu celelalte zone functionale ae municipiului Ramnicu Sarat .

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

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.

Pentru functionarea investitiei propuse este necesara numai asigurarea cu energie electrica ce se realizeaza prin racord la reseaua existenta in incinta.

In incinta blocurilor este un post Trafo alipit de spatiu comercial (fost imobil CT 807 Pompieri).

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

3.1. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solicitarea beneficiarului S.C. COMDIB & ELY S.R.L. se refera la conditiile in care se poate construi un spatiu parcare auto acoperita pentru predare - primire marfuri nealimentare, in extindere la cladirea existenta (fost CT 807 Pompieri), proprietate personala a beneficiarului, in care este amenajat un spatiu comercial.

Executarea investitiei propuse urmeaza sa completeze necesarul de spatii tehnologice pentru predare - primire marfa pentru spatiu comercial existent.

Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona IS – zona servicii, prestari servicii.

Beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr. 48 din 09.03.2018** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

3.2. 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 studiată P.U.Z. în suprafața de 6176,00 mp definită la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 98,00 m.

În urma propunerilor din prezentul P.U.Z. s-au definit următoarele zone funcționale:

- **Zona rezidențială** cu clădiri mai mari de 3-4 niveluri cu funcțiuni complementare (conform U.T.R . 8 din P.U.G. Râmnicu Sărat) – situate în afara zonei protejate;
 - **Zona IS- zona servicii, prestări servicii;**
 - **Zona circulație carosabilă și pietonală;**
 - **Zona gospodărie comună (Post transformare);**
 - **Zona spațiu verde (amenajat în incinta blocurilor C1- C14).**
-
- **Zona IS- zona servicii, prestări servicii (ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. proprietatea beneficiarului)**

S-a păstrat zona de servicii existentă care include clădirea spațiului comercial (fost CT 807 Pompieri).

Se propune extinderea zonei IS cu terenul ce a generat P.U.Z. pe care se dorește realizarea investiției propuse – construire spațiu parcare auto acoperită pentru predare-primire marfuri nealimentare.

Pentru terenul pe care se dorește realizarea investiției s-a încheiat Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 4014 din 15.11.2017. Terenul are număr cadastral 35365 cu o suprafață de $S = 97,60$ mp (98,00 mp conform Documentației cadastrale) și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La nord – pe 12,20 m proprietate beneficiari nr. Cadastral 33489 (fost imobil CT 807 pompieri);
- La est – pe 8,00 m teren domeniul public;
- La sud – pe 12,20 m teren domeniul public;
- La vest – pe 8,00 m teren domeniul public.

Pe terenul în suprafața de 98,00 mp se propune realizarea unei construcții parter, extindere la clădirea fostă CT 807 pompieri amplasată pe terenul nr. Cadastral 33489 în care funcționează un spațiu comercial, proprietatea beneficiarului.

În extinderea propusă spațiu parcare - auto acoperită se vor amenaja spații pentru predare-primire marfuri nealimentare astfel încât fluxul tehnologic al spațiului comercial existent să se poată desfășura în condiții optime.

Extinderea propusă va avea structura de rezistență metalică cu stalpi și grinzi metalice, fundații izolate din beton armat , acoperis tip șarpantă din profile metalice cu învelitoare tablă profilată.

Se propune o inchidere pe doua laturi cea de la est si vest pe lungime de 7,40 m cu panouri termoizolante in timp ce latura de sud de 12,20 m ramane deschisa spre circulatia carosabila de incinta.

➤ **Circulatii si accese**

La amplasament se va stabili accesul carosabil si pietonal din strada Lalelelor astfel incat circulatia majora a zonei sa nu fie afectata.

Se pastreaza circulatie carosabila si pietonala de incinta existenta si parcarile amenjate.

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – constructia propusa va avea regim de inaltime parter, H cornisa = 4,00m si H maxim =4,50 m.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirea va avea aspect specific functiunii.

Se propune o constructie usoara, pe structura metalica, acoperis sarpanta metalica, cu invelitoare din tabla.

Finisajele vor fi adecvate functiunii cu vopsitorii ulei la stuctura metalica si pardoseala din asfalt sau ciment sclivisit.

➤ **Conditii de echipare ediliatara**

Pentru constructia propusa este necesara asigurarea numai a energiei electrice ce se realizeaza din reseaua existenta in zona.

Deseurile de tip menajer vor fi colectate in pubela amplasata pe latura de vest a platformei executate pentru spatiu de parcare auto acoperita. Evacuarea deseurilor se face periodic prin serviciul de salubritate al municipiului Ramnicu Sarat.

Se pastreaza configuratia celorlalte zone functionale existente in zona studiata P..UZ.

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

INDICI DE SUPRAFATA pe terenul cu Nr. Cadastral 35365:

- **Suprafata teren S = 98,00 mp (conform masuratorilor cadastrale)**
- **Arie construita propusa S= 90,28 mp (12,20 m x 7,40 m)**
- **Arie construita desfasurata propusa S= 90,28 mp**

POT existent = 0,00 %

POT propus = 92,12 %

CUT existent = 0,00

CUT propus = 0,92

- **Zona rezidentiala** cu cladiri mai mari de 3- 4 niveluri cu functiuni complementare (conform U.T.R. 8 din P.U.G. Ramnicu Sarat) – situate in afara zonei protejate

Se pastreaza situatia existenta fara a se propune extinderi sau alte modificari.

- **Zona circulatie carosabila si pietonala de incinta**

Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta propunandu-se numai lucrari de reabilitare a ei.

Accesul carosabil la investitia propusa se va face din strada Lalelelor pentru a nu afecta circulatia majora a zonei.

Se pastreaza circulatia carosabila spietonala de incinta si zonele de parcare amenajate. Se pot executa lucrari de reabilitare atat pentru circulatia pietonala cat si cea carosabila.

- **Zona spatii verzi**

Se pastreaza spatiile verzi amenajate existente care in conditiile in care sunt intretinute corespunzator asigura o ambianta placuta cvartalului de locuinte si diminueaza poluarea fonica a arterelor de circulatie.

3.3.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE, ORGANIZARE CIRCULATIE

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.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. regimul de inaltime pentru cladirea propusa este parter.

Procent de ocupare a terenului ,Coeficient de utilizare 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.

Pentru zona IS existenta se propune un P.O.T. maxim =80% si un CUT maxim = 1,6.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. conform Planului de mobilare urbanistica se propune un P.O.T. maxim = 92,12 si un C.U.T.maxim = 0,92.

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 Stiubei si strada Lalelelor.

Prin functionarea investitiei propuse este necesara numai asigurarea cu energie electrica ce se realizeza prin racord la reseaua existenta in incinta.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI, REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR

Circulatia auto principala a zonei studiate P.U.Z. se desfasoara :

- pe arterele pricipale:
 - Strad Crangul Meiului
 - Strada Stiubei
 - Strada Popa Sapca
- pe artera de circulatie de importanta locala strada Lalelelor.

Se propune accesul la amplasamentul studiat sa se realizeze din strada Lalelelor pentru a nu afecta ciruclatia majora a zonei.

In incinta blocurilor C1- C14 sunt amenajate platforme carosabile cu spatii de parcare, spatii verzi , accese pietonale la blocuri.

Se va pastra zona de circulatie carosabila si pietonala existenta cu propuneri de reabilitare a imbracamintii degradate a circulatiei carosabile si pietonale din incinta blocurilor C1- C14.

3.5. BILANT TERITORIAL

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA IS- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII**
- **ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MARI DE 3 NIVELURI, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- **ZONA SPATIU VERDE**
- **ZONA GOSPODARIE COMUNALA**
- **ZONA CIRCULATII CAROSABILE**
- **ZONA CIRCULATII PIETONALE**

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
IS- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	461,00	7,46	559,00	9,05
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MARI DE 3 NIVELURI, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2295,00	37,16	2295,00	37,16
ZONA SPATIU VERDE	440,00	7,12	440,00	7,12
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	46,00	0,74	46,00	0,74
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	283,00	4,58	283,00	4,58
ZONA CIRCULATII PIETONALE	778,00	12,60	778,00	12,60
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA SECUNDARA	1775,00	28,75	1775,00	28,75
TEREN NEAMENAJAT (curti constructii) ce a generat P.U.Z.	98,00	1,59	-	-
SUPRAFATA TOTALA	6176,00	100,00	6176,00	100,00

INDICI DE SUPRAFATA pe terenul cu Nr. Cadastral 35365:

- Suprafata teren S = 98,00 mp (conform masuratorilor cadastrale)
- Arie construita propusa S= 90,28 mp (12,20 m x 7,40 m)
- Arie construita desfasurata propusa S= 90,28 mp

POT existent = 0,00 %

POT propus = 92,12 %

CUT existent = 0,00

CUT propus = 0,92

3.6. REGULAMENTUL DE URBANISM

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare 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 Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena.

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

4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat S.C. COMDIB & ELY S.R.L . Acesta va suporta costurile pentru:

- construire spatiu parcare auto acoperita pentru predare - primire marfuri nealimentare;
- executare racord la retelele edilitare existente.

4.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

4.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatașirea calitatii de servicii catre populatie precum si realizarea unor zone de servicii, prestari servicii.

fost CT 807 Pompieri), Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau” si se incadreaza in tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei studiate PUZ.

Investitia ce va fi promovata de catre **S.C. COMDIB & ELY S.R.L.** este de **“CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO ACOPERITA PENTRU PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE, Cart. BALTA ALBA, Intrarea Romanitei nr 2bis, mun. Rm. Sarat, jud. Buzau.**

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea sectorului tertiar, servicii si prestari servicii al municipiului Ramnicu Sarat si la crearea unor noi locuri de munca .

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 P.U.Z. prin dezvoltarea zonei functionale IS.

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).



INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



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

PROIECT NR. 8/2018

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU PARCARE AUTO
ACOPERITA PENTRU PREDARE-PRIMIRE MARFURI NEALIMENTARE, Cart.
BALTA ALBA, INTRAREA ROMANITEI , NR. 2BIS, MUN. RM. SARAT, JUD.
BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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 expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Municipiului Ramnicu Sarat si U.T.R. 8.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al admnistratiei 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 P.U.G. Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere U.T.R.. 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, detaliarii 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 **S.C. COMDIB & ELY S.R.L.** a obtinut **Certificatul de urbanism nr. 48 din 09.03.2018** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei de mai sus a fost dobandit de beneficiarul S.C. COMDIB & ELY S.R.L prin Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 4014 din 15.11.2017.

Zona propusa ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, UTR nr. 8 din P.U.G.-ul municipiului Ramnicu Sarat .Terenul in suprafata de 98,00 mp (12,20 m x 8,00 m) este limitrof imobilului cu Nr. Cadastral 33489 (fost CT 807 pompieri), Cartier Balta Alba, municipiul Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei este limitrof fostului imobil CT 807 pompieri si are suprafata de 97,60 mp (98,00 mp conform documentatiei cadastrale) .

Constructia propusa spatiu parcare auto acoperita pentru predare primire marfuri nealimentare se propune a fi o extindere la cladirea existenta (fost CT 807 pompieri) Cartier Balta Alba, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul se situeaza in incinta delimitata de cvartalul de blocuri C1-C14, incinta se accede carosabil si pietonal din strada Lalelelor, strada Stiubei si strada Popa Sapca.

Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona IS – zona servicii, prestari servicii.

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

Zona are legaturi functionate asigurate de arterele principale de circulatie - strada Crangul Meiului, strada Popa Sapca si Strada Stiubei si artera secundara de circulatie de importanta locala strada Lalelelor, artere ce fac legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de $S = 6176,00$ mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei $S = 98,00$ 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

In urma propunerilor din prezentul P.U.Z. s-au definit urmatoarele zone functionale:

- **Zona rezidentiala** cu cladiri mai mari de 3-4 niveluri cu functiuni complementare (conform U.T.R . 8 din P.U.G. Ramnicu Sarat) – situate in afara zonei protejate;
 - **Zona IS- zona servicii, prestari servicii;**
 - **Zona circulatie** carosabila si pietonala;
 - **Zona gospodarie comunală** (Post transformare);
 - **Zona spatiu verde** (amenajat in incinta blocurilor C1- C14).
-
- **Zona rezidentiala cu cladiri mai mari de 3-4 niveluri cu functiuni complementare (conform U.T.R . 8 din P.U.G. Ramnicu Sarat) – situate in afara zonei protejate;**

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

Se admit lucrari de:

- reabilitare a constructiilor existente;
- imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic;
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- in zonele cu valoare ambientală constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Funcții comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- Activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura acces carosabil în - incinta blocuri dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul incintei, deci în afara circulațiilor publice;

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Locuințe colective medii cu 3-4 niveluri,
- Pentru această zonă se va păstra situația existentă; se pot realiza mansarde cu justificarea configurației de ansamblu
- Mansarda se consideră nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi în funcție de panta învelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicații;

SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se pastreaza P.O.T. existent. Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta zona functionala.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se pastreaza C.U.T. existent. Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta zona functionala. Mansardarea constructiilor existente determina marirea CUT-ului.

• ZONA IS- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII

UTILIZARI ADMISE

- Se poate autoriza constructii pentru servicii, prestari servicii –spatii comerciale, spatii parcare auto acoperite pentru desfasurarea activitatilor comerciale in conditii optime
- Se poate autoriza construirea pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator a unor noi unitati sau extinderi la cele existente
- Se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- Se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute.
- Se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a unor spatii de parcare in limitele incintelor.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- 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,
- Nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- pentru constructia spatiu parcare auto acoperita pentru predare- primire marfuri nealimentare

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI ,COEFICIENT DE UTILIZARE 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.
- Pentru zona IS existenta se propune un P.O.T. maxim =80% si un C.U.T. maxim = 1,6.
- Pentru terenul ce a generat P.U.Z. conform Planului de mobilare urbanistica se propune un P.O.T. maxim = 92,12 si un C.U.T.maxim = 0,92.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. proprietatea beneficiarului

➤ **Circulatii si accese**

La amplasament se va stabili accesul carosabil si pietonal din strada Lalelelor astfel incat circulatia majora a zonei sa nu fie afectata.

Se pastreaza circulatie carosabila si pietonala de incinta existenta si parcarile amenjate.

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – constructia propusa va avea regim de inaltime parter, H cornisa = 4,00m si H maxim =4,50 m.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirea va avea aspect specific functiunii.

Se propune o constructie usoara, pe structura metalica, acoperis sarpanta metalica, cu invelitoare din tabla.

Finisajele vor fi adecvate functiunii cu vopsitorii ulei la structura metalica si pardoseala din asfalt sau ciment sclivisit.

➤ **Conditii de echipare ediliatara**

Pentru constructia propusa este necesara asigurarea numai a energiei electrice ce se realizeaza din retea existenta in zona.

Deseurile de tip menajer vor fi colectate in pubela amplasata pe latura de vest a platformei executate pentru spatiu de parcare auto acoperita. Evacuarea deseurilor se face periodic prin serviciul de salubritate al municipiului Ramnicu Sarat.

• **ZONA SPATIU VERDE (amenajat in incinta blocurilor C1- C14).**

PERMISIUNI

- Se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- Se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica.
- Se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate precum si amenajarea unor locuri de joaca pentru copii
- Se poate autoriza amplasarea de mobilier urban fara a stanjeni circulatia pietonala.

• **CONDITIONARI SI RESTRICTII**

- Toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- Este interzisa schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
- Se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjenesc circulatia pietonilor;

• **ZONA PENTRU CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA**

PERMISIUNI

- Se mentin traseele existente;
- Se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente;
- Se pot autoriza lucrari de reabilitare a strazilor existente

- Se pot autoriza lucrari de amenajare cu alei pietonale, trotuare astfel incat circulatia pietonala sa se desfasoare in conditii de securitate
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a incintelor delimitate de locuintele colective a circulatie carosabila de incinta cu zona de parcare

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- Lucrarile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

✓ **Reguli cu privire la pastrarea integritati 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

