



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 12939 /20.02.2020

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOUA TEI COM S.R.L. – reprezentata prin Hotescu Ion cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. Principele Ferdinand, nr. 47 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 11513 din 17.02.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 04 din 20.02.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE

generat de imobilul strada Amurgului, nr. 2 - nr. cadastral 1994/2, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord-vest de zona rezidentiala de locuinte – proprietati particulare, la sud-est de zona institutii publice si servicii de interes general – SC Compania de Apa SA, la nord-est de domeniul public – strada Amurgului si zona parcuri-spatii verzi, la sud-vest de zona rezidentiala de locuinte – proprietati particulare

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele functionale: zona locuinte colective cu spatii comerciale si birouri la parter, zona parcare, zona spatii verzi, zona circulatie carosabila si pietonala, zona spatiu joaca, zona platforma gospodareasca / pe terenul ce a generat PUZ se propune realizarea unui ansamblu de cladiri (format din trei tronsoane) care vor respecta prevederile Codului Civil, fara a afecta terenurile invecinate /parcajul va fi facut in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 / autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform H.G. 525/1996 republicata / pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii

spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale / necesarul de locuri de parcare se stabileste in functie de specificul functional al constructiilor deservite conform HG 525/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se poate face cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi conform prevederi Cod Civil si a reglementarilor date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, a HG 525/1996, HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de lucrari care se supun avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu si a HG 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii la care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /integrarea armonioasa a noilor constructii fata de vecinatati / amenajare platforma colectare gunoi menajer / circulatia juridica a terenurilor / spatii verzi si plantate conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525/1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /constructia va fi racordata la utilitatile zonei: apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate

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

Pentru terenul in studiu se propun:

P.O.T.max=60,0% C.U.T. max=2,4

P.O.T. propus=36,31% C.U.T. propus=1,88

Regim de inaltime propus: 2S+P+4E si 2S+P+4E+5E retras

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=4945 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul in suprafata de 3445 mp ce a generat P.U.Z., proprietatea S.C. NOUA TEI COM S.R.L / Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 5 al Municipiului Ramnicu Sarat

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =4945 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. Amurgului /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe strada Amurgului exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 227/13.08.2019/ asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /sistemizarea verticala a zonei /terenul din zona studiata amenajat ca spatiu verde nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia conform O.U.G. 114/2007

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona / accesul la terenul reglementat prin PUZ este existent si se face din domeniul public al strazii Amurgului

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

P.U.Z. elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat/aprobat de: protectia mediului /sanatatea populatiei /securitatea la incendiu / protectie civila / politia rutiera /cultura, culte si patrimoniul cultural / Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau / Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. si dovada inregistrarii la Registrul Urbanistilor din Romania
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 227 din 13.08.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 010439 din 17.02.2020.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 53095 din 13 08 2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 227 din 13 08 2019

In scopul: CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
reprezentata prin Hotescu Ion
cu domiciliul sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod postal 125300, str. Principe Ferdinand nr. 47, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 47167 din 19.07.2019, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod postal 125300, str. Amurgului nr. 2 bl. __, sc. __, et. __, ap. __, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr. CF vechi 1512 (e:1512); Nr. cadastral 1994/2

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:

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat

Imobilul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: zona de protectie monumente istorice Casa Mosescu - cod BZ-II-m-B-02452, Liceul Alexandru Vlahuta - cod BZ-II-m-B-02469, Bustul lui Alexandru Vlahuta - cod BZ-II-m-B-02503

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructiile C1, C2, C3, C4, C5, C6

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzone: constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru invatamant, constructii de sanatate, asistenta sociala, alte categorii institutii publice sau servicii, conform U.T.R. 6 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 6 din P.U.G.: Permisuni: se mentine in general situatiile existente... se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin imbunatirea fondului construit necorespunzator se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edililor pentru constructiile existente... se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii in scopul extinderii constructiilor mentinute sau a curtilor aferente scoli)... se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice... Conditionari si restrictii: nu se va autoriza edificarea altor constructii decat institutii publice si servicii in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi... regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor... interventiile asupra cladirilor monument istoric se vor face cu avizul institutiilor abilitate... Retragerea si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil... imprejurarea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m... se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata si actualizata / se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuintele, republicata si actualizata / Se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 conform OUG 114/2007 terenul amenajat ca spatiu verde si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia - spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor conform RLU aferent PUG si a HG 525/1996 anexa 6... regimul de inaltime al cladirilor va rezulta din studiul geotehnic verificat conform Legii 10/1995 la ccrinta A) in functie de capacitatea terenului de a sustine regimul de inaltime propus. Inaltimea maxima admisa, regim de inaltime max. P+3 ($H_{max\text{ teroz}} = - / H_{max\text{ de constructii}} = - / H_{max\text{ la scapi}} = -$) $S_{\text{teroz}} = 3445 \text{ mp}$ POTmax= 50% CUMax=2,0

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

Asigurare acces auto, pietonal si parcaje aferente - din strada Amurgului parcaj in afara domeniului public conform HG 525/1996... prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se pot infiinta cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG -rampe de acces persoane cu dizabilitati

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitectural in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei... in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladiri 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 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism Documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de specialisti atestati cu drept de semnatura. Dupa aprobare PUZ+RLU se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de constructie

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

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE**

*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 constructii de destinatie - solicitantul se va adresa publicitatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARIILOR DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI S.R.L., str. Democratiei nr. 11, Bucuresti, cod 120618.

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 se 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 competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa - DTAC+DTEO

canalizare - DTAC+DTEO

alimentare cu energie electrica - DTAC+DTEO

alimentare cu energie termica

gaze naturale - DTAC+DTEO

telefonizare

salubritate - DTAC+DTEO

transport urban

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul

acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - PUZ, DTAC+DTEO

protectia civila

sanatatea populatiei - PUZ, DTAC+DTEO

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

intrucat se solicita derogare de la prescripiile specifice U.T.R. 6 din P.U.G., beneficiarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar, Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi vizat pentru cerintele: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitate la incendiu, politia rutiera, Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al Judetului Buzau si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau si va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarut, conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania - PUZ si DTAC+DTEO

autorizatie de desfiintare si proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor de desfiintare a cladirilor existente, notate in cartea funciara - DTAC+DTEO

verificare conform Legii 10/1995 - DTAC+DTEO

Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al Judetului Buzau - PUZ si DTAC+DTEO

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - PUZ si DTAC+DTEO

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af - DTAC+DTEO

studiu de circulatie - DTAC+DTEO

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - DTAC+DTEO

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografie 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si constructia proiectata - PUZ si DTAC+DTEO

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - PUZ si DTAC+DTEO

studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator conform prevederilor art. 9, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTEO

certificat de performanta energetica a cladirii conform prevederilor art.18, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTEO

punctul de vedere actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) - PUZ si DTAC+DTEO
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1% a lei din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 305 /20.12.2018

Taxa formular 16 lei, conform H.C.L. 305 /20.12.2018

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 34 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidoniu Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 39,0 lei, conform chitantei nr. 070567 din 05.07.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 13 08 2019

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.

PLAN URBANISTIC ZONAL

***Întocmire PUZ – Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte –
Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate
JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2 UTR 6***

BENEFICIAR

S.C. NOUA TEI S.R.L.

AMPLASAMENT

JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2
C.F. NR. 1512(2;1512)/30938, URT 6

PROIECTANT GENERAL

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM

BIA CIOLACU DRAGOȘ
AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ

PROIECT NUMĂRUL

20/2020



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

***Întocmire PUZ – Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte –
Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate
JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2 UTR 6***

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect:

Arh. Dragoș Ciolacu



Colectiv de elaborare:

Proiectant general:

**SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
Dr.Ing. Bodoga Stefan**

Proiectanți de specialitate:

Urbanism:

**AXA ATELIER DE ARHITECTURA BIA
Ciolacu Dragoș**



Arh. Dragoș Ciolacu

Arh. Andrei Trofin



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

BORDEROU GENERAL

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Datele de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

1. **PLANSA U.00-** PLAN INCADRARE IN TERITORIU – REGLEMENTARI PUG
2. **PLANSA U.01-** PLAN INCADRARE IN ZONA - GOOGLE
3. **PLANSA U.02-** PLAN ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
4. **PLANSA U.03-** PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- PROPUNERE
5. **PLANSA U.04-** PLAN ECHIPARE EDILITARA
6. **PLANSA U.05-** PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ



Arh. Dragoș CIOLACU



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

NR. PROIECT: 20/2020 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Intocmire PUZ in vederea Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate.

AMPLASAMENT: Intravilan, Strada Amurgului, nr. 2, Municipiul Râmnicu Sărat, Judetul Buzău

BENEFICIAR: S.C. NOUA TEI S.R.L.

PROIECTANT: AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

DATA ELABORĂRII: martie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului – S.C. NOUA TEI S.R.L., care dorește să cunoască condițiile urbanistice necesare pentru construirea unei ansamblu de locuințe colective - apartamente, la parter spații pentru comerț, dotări și birouri, parcare la subsol și suprateran. Întocmirea documentației PUZ - se constituie prin propunerea pe amplasament a se executa trei tronsoane cu funcțiunea de locuință colectivă, cu regimul de înălțime -2S+P+4 etaje + 5 retras. La parterul a două tronsoane se propun spații comerciale, dotări și birouri, situate spre latura nord- vest. Un spațiu de joacă pentru copii și o platformă gospodărească. La subsol se propune parcare generală, situată sub cele trei tronsoane cu acces din aleea adiacenta, dinspre tronsonul 1. Deasemeni se propun și locuri de parcare situate suprateran. Construcția propusă are o înălțime maximă de +20.00m față de cota terenului amenajat. Pentru amplasarea clădirii se propune schimbarea destinației stabilite prin documentațiile de urbanism PUG, din instituții publice și servicii în ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Folosința actuală: *construit si neconstruit – curți construcții.*

Destinația stabilită prin documentatiile de urbanism: *Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – subzone : construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru învățământ , construcții de sănătate, asistență socială, alte categorii instituții publice sau servicii, conform URT6*

Categoria de folosință propusă : CC – curți construcții

Destinația de folosită propusă : ZONĂ DE LOCUIT L1c (*subzona locuințelor colective medii cu P+4– P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate*), și ZONĂ MIXTĂ - M2 (*subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+4 până la P+5 nivele*).

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 227 din data de 12.08.2019 eliberat de Primaria Municipiului Râmnicu Sărat.

1.3. Surse de documentare

Documentația se va întocmi după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale cladirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezinta analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localitatii, pe domenii, prin lucrari de specialitate, pentru aceasta fiind intocmite urmatoarele documentatii:

- Studiul geotehnic;
- Planuri cadastrale si topografice - actualizate;
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Delimitarea clara a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situatiei juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulatie si echipare tehnico-edilitara.
- Regulamentul urbanistic al PUG Râmnicu Sărat;
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificările si completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru - conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiata se află în plină dezvoltare și este situată în partea central - vestică a municipiului Râmnicu Sărat.

Funcțiile de baza ale zonei sunt: clădiri de învățământ, dotări culturale, comerț, birouri și locuire, clădiri de cult, zonă spații verzi - parcuri

Folosinta actuala a amplasamentului este teren construit si neconstruit, categoria de folosinta CC si CAT.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat pe strada Amurgului, nr. 2, în partea central - vestică a orașului, în apropierea Parcului Central, Colegiul Național Alexandru Vlahuță, a Casei de Cultură Florica Cristoforeanu și parcul în care este comemorat bustul lui Grigore Vieru.

Terenul reglementat este are o suprafață de 3445 mp și zona studiată are 4945 mp. Intervențiile cerute prin Avizul de Oportunitate constau în demolări și construcții noi.

În prezent terenul se constituie din doua parcele 1994/2/1 si 1997/2/2 conform planului topo și va funcționa sub același URT fiind indentificat prin nr. cad 1994/2. Pe amplasamentul studiat se afla patru constructii pe parter aflate in stare de degradare avansata si propuse pentru demolare. Terenul studiat este de forma neregulata, pozitionat favorabil fata de vecinatati, cu o echipare edilitara completa si in proximitatea liniilor de transportul in comun.

Pozitionare in raport cu vecinii

- **la nord** Parcul Florica Cristoforeanu;
- **la sud** Compania de Apă;



- **la vest** Proprietăți private;
- **la est** Compania de Apa si Strada Amurgului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic- perimetrul studiat face parte din Campia Romana(Campia Râmnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasa si eoliene, fine la partea superioara(prafuri argiloase, nisipuri prafoase, argile prafoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1.5m la 7.0m, care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit cu nisip grosier si bolovanis.

Clima - este specifica Câmpiei Râmnicului, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime absolute pana la 39.4°C, in timp ce temperaturile minime absolute au fost de pana la -30°C, iar media anuala este de 10.6 °C.

Precipitațiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 588mm si reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Încărcări date de vant si zapada

Presiunea dinamica a vântului la inaltimea de 10m deasupra terenului, zona B, la o altitudine sub 800m si o viteza medie pe doua minute de 30m/s, are valoarea de **Pdin.v = 0,50 kN/m²**

Conform CR 1-1-3 - 2012, „Romania - Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, s_{0k} ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0k} =$

2,0 kN/m².

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0,80m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ PI 00/1-2013, zona de valori de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurența IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare **a_g = 0,28g**.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colț are valoarea **T_c = 1.6 sec**.

Hidrologic

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajelor, din informații el aflându-se la adancimi mai mari de 15m.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

Concluzii si recomandari din studiul geotehnic

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. Deasemenea, nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă;

AMPLASAMENTUL STUDIAT ARE STABILITATEA GENERALĂ ȘI LOCALĂ ASIGURATĂ ȘI NU ESTE SUPUS ALUNECĂRIILOR DE TEREN, INUNDAȚIILOR SAU VIITURILOR DE APĂ DIN PRECIPITAȚII. DE ASEMENEA, AMPLASAMENTUL NU ESTE SUPUS PERICOLULUI INUNDAȚIILOR.

Atât suprastructura clădirilor propuse, cât și infrastructura acestora, va fi realizată în conformitate cu recomandările studiului geotehnic, anexat prezentei documentații.

Se recomandă, ca odată cu realizarea infrastructurii, să se pozeze întreg sistemul de rețele hidroedilitare, proiectat în incintă, și să se pună în concordanță cu recomandările din normativul P7-2000. Rețelele hidroedilitare vor fi proiectate în conformitate cu recomandările studiului geotehnic.

Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor, întrucât acestea pot provoca tasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau a rădăcinilor.

În faza următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice punctuale pentru obiectivele luate în calcul, pentru a se stabili soluțiile concrete de fundare.

2.4. Circulația

Accesul la amplasament se realizează printr-o alee adiacentă direct din strada Amurgului. În prezent calea de acces, are o lățime de aproximativ 6.0m, la care se adaugă trotuare de dimensiuni variabile, cuprinse între 0.5 și 1.00m. În vederea asigurării accesului pe terenul studiat, se vor realiza căi de circulație noi, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7.00m, și pietonale cu lățimile de câte 1.00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată se caracterizează prin prezența locuințelor individuale pe parter, parter și etaj. Zona prezintă un țesut urban neomogen din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare medie și bună. Din punct de vedere al serviciilor, există spații comerciale de mici dimensiuni care asigură necesitățile zonei, în apropiere de zona studiată. Există spații verzi - parcuri, precum și grădini de fațadă aferente proprietăților private. Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale.

Din punct de vedere estetic, zona are deschidere de perspectivă spre Nord unde se află Parcul Central. Ca disfuncționalități, putem nota clădirile estetice aflate în apropierea terenului popos pentru construire, spațiu verde neîntretinut aferent construcțiilor existente, circulația stradală de pe strada Amurgului cu îmbrăcăminte asfaltică degradată.

2.6. Echiparea edilitară

Situația existentă

Alimentare cu apă:

Zona studiată dispune de rețele centralizate de alimentare cu apă pe Strada Amurgului.

Canalizare:

Zona studiată dispune în prezent de rețea centralizată de canalizare a apelor uzate pe Strada Amurgului.



Alimentarea cu energie electrica:

Există rețele de alimentare cu energie electrică pe Strada Amurgului. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate.

Telefonie:

Zona studiată dispune în prezent de rețea de telefonie aeriană pe Strada Amurgului.

Alimentarea cu gaze naturale:

Zona studiata dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu caldura: In zona amplasamentului sunt conducte de transport a energiei termice – primar sau/si secundar. Pentru asigurarea incalzirii si a necesarului de apa calda a obiectivelor propuse, se va apela la solutia unor centrale termice alimentate cu combustibil gazos.

2.7. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este construit si neconstruit, dar zonele înconjurătoare sunt construite. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție favorabila, bine ventilata natural.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă de o deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația autovehiculelor și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

● **Relația cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a obiectivului și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Terenul pe care se dorește amplasarea clădirii propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul nord fiind situat Parcul Central.

Zona studiată și propusă spre reglementare se află în zonă centrală. Prin funcțiunea propusă se completează mixul functional caracteristic unei astfel de zone la un nivel ridicat de reprezentativitate.

● **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu există riscuri naturale și antropice ce ar putea afecta construcțiile propuse. Se recomandă ca pentru terenul studiat să fie făcut studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.

● **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**



Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Prin propunerea construirii complexului rezidențial nu se afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice: Parcul Central, Casa de Cultură Florica Cristoforeanu, Bustul lui Grigore Vieru, Bustul și Liceul Alexandru Vlahuță, Casa Mosescu. Prin construcția propusă, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice Parcul Central din proximitatea.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiilor propuse.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, prin dispariția industriei poluante valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

2.8. Opțiuni ale populației

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone către construire de locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice sau servicii de interes general, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație. Astfel, se justifică dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ se desprind următoarele concluzii: Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu **recomandarile studiului geotehnic întocmit.**

Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități: anexe inestetice, cladiri aflate în stare de degradare, lipsa unui centru de cartier complet, lipsa dotarilor social-culturale, spațiu verde neîntreținut aferent construcțiilor existente, circulația stradală de pe strada Amurgului cu îmbrăcăminte asfaltică degradată.

3.2. Prevederi P.U.G.

Prin PUG aprobat al municipiului Râmnicu Sărat, zona aprobată PUZ este situat în intravilan cuprinsă între strada Amurgului și Strada Mihai Eminescu, este situat în URT 6 și cuprinde următoarele funcțiuni:

L1 - Zona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri.

Iss – Zona instituțiilor publice și servicii cu regim de înălțime maxim P+2 Niveluri – Dotări Sănătate

SV – Zonă spații verzi



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

C- zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, parcuri.

În conformitate cu tema program și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementările prevăzute în PUG - ul Municipiul Ramnicu Sarat și propune pentru zona studiată următoarele obiective specifice:

- Schimbarea funcțiunii din institutii publice si servicii de interes general in zona pentru locuințe si funcțiuni complementare pentru terenul cu NC 1994/2, situat la adresa Str. Amurgului, nr. 2, Municipiul Ramnicu Sarat, Jud. Buzău, o indicarea formelor de proprietate;
- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic al zonei;
- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii în zona;
- Realizarea unor accese către noile investiție;
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - valorificarea eficienta a resurselor naturale, economice și umane;
 - extinderea și reabilitarea spațiilor verzi.
 - reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - se va asigura un management corespunzător al deșeurilor.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal - zona va avea următoarele funcțiuni:

L1 - zona locuințelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri,

L1c - subzona locuințelor colective medii, cu P+4 – P+5 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

M2 - subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+4 până la P+5 nivele

ISs - Zona institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri - dotări Sanatate.

SV - Zona spatii verzi.

C - Zona cai de comunicație rutiera si amenajari aferente, parcuri.

Caracteristicile principale ale construcțiilor

Aspectul construcțiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei.

Construcțiile învecinate zonei studiate sunt cu regimul de inaltime dominant P - P+2, au acoperișul șarpanta si invelitorile in mare parte realizate din țigla metalica.

Pentru realizarea unui aspect plăcut, unitar si echilibrat al zonei, construcțiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleași tipuri de materiale si culori .

- Fațadele vor avea tencuieli decorative de culori cat mai deschise, culori pastelate.
- Acoperișurile vor avea invelitori de culoarea maron – roșcat sau terasa
- Tamplariile vor avea culori calde
- Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incintele proprietate privata

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale clădirilor ce se vor realiza in zona propusa prin P.U.Z. vor avea structurile de rezistenta realizate din zidărie de cărămidă, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinații ale structurilor enumerate anterior.

Construcțiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice întocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de coltTC= 1,6 Sec, conform P100/1 - 2006.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care se propune construirea ansamblului de locuințe colective este nevalorificat



si se dorește integrarea lui in tesutul urban construit existent.

Pentru construirea investitiei se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unui ambient echilibrat si valoros in relația fond construit si plantat.

In incinta, acesul, circulația auto si pietonala se vor face pe alei si platforme realizate din dale din prefabricate sau inierbate. Soluțiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentațiilor tehnice necesare construirii obiectivelor.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil cu deschidere spre Parcul Central, de un teren plat ceea ce ajuta la contruirea ansamblului propus.

In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului, asigurandu-se un procent minim de 23% spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

În proximitatea amplasamentului se află un sens giratoriu care reglementează favorabil circulația auto. Accesul la parcela aflata in studiu se face prin intermediul strazii Amurgului, latura nordica a terenului, conform ridicarii topografice. În prezent calea de acces, are o lățime de aproximativ 6.0m, la care se adaugă trotuare de dimensiuni variabile, cuprinse între 0.5 si 1.00m. În vederea asigurării accesului pe terenul studiat, se vor realiza căi de circulație noi, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7.00m, și pietonale cu lățimile de câte 1.00m. La subsol se propune parcare generală, situată sub cele trei tronsoane cu acces din aleea adiacenta, dinspre tronsonul 1.

Aleile carosabile de pe terenul studiat va fi propus printr-un profil cu latime de 5.00m pentru a permite accesul mașinilor de interventii, ambulante, pompieri, salubritate, etc.

Se vor prevedea si locuri de parcare in interiorul incintei, supraterane.

3.5. Zonificarea functional-reglementari, bilant teritorial

Deoarece pe terenul studiat se propun trei tronsoane de cladire cu functiunea de locuinta si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Bilanțul teritorial existent și propus se prezintă astfel:

Bilat Teritorial UTR1	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	%din total
Teren ocupat de constructii	734.76	21.32	1251.00	36.31
Trotuare, platforme, carosabil, parcare	2350.00	68.22	1332.00	38.67
Loc de joaca	00.00	00.00	60.00	1.74
Spatii verzi	360.24	10.46	802.00	23.28
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	3445.00	100.00%	3445.00	100.00%

Suprafața de **3445.00mp** masurata este suprafața totală studiată prin PUZ. Aceasta este proprietatea beneficiarilor conform actelor atasate la anexe.

Regim de inaltime max. propus – **2 subsoluri + P+ 4 etaje + 5 retras,**

Înălțime minimă 4.00m – Înălțime maximă +20.00m

Valoarea existenta - POT existent = 21.32%

Procent de POT propus = 36.31% (POT recomandat maxim C.U.+20% din 50% = 60%)



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Valoarea existenta - CUT existent = 0.21adc

CUT propus = 1.88 adc (CUT recomandat maxim C.U. +20% din 2= 2.4%)

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere principal este la distanta de **5.00m** fata de limita de proprietate propusa dinspre calea de acces, si **37.65m** fata de **axul strazii Amurgului**, conform plansei **U.03 Reglementari urbanistice**.

În cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** sud este de **3.0 m** cu o evazare pana la **14.25m** fata de limita parcelei.

Regimul de aliniere vest este de **5.00m** fata de limita de proprietate iar **regimul de aliniere posterior** este la **5.00m**.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conditii de echipare edilitara

In prezent, zona studiata este echipata edilitar(energie electrica, canalizare,apa,telefonie).

3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa in strada Amurgului.

Cladirile propuse vor avea bransament comun prin inlocuirea celor existente ce deservesc cladirile actuale de pe amplasamentul studiat .

Se va realiza un camin bransament la limita proprietatii pentru fiecare corp de cladire.

Funcție de consumatori si cerintele de contorizare se vor realiza si contorizari individuale pe cladire / utilizator.

3.6.2. Canalizare.

Investițiile propuse a se realiza in zona se vor racorda la rețeaua de canalizare existenta a orașului, de pe strada Amurgului.

La cladirea proiectata se prevad instalatii de colectare a apelor pluviale de pe invelitori cu dirijarea lor la colectorul din incinta proiectat.

Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor si de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale, deversarea realizându-se in spatiile verzi din jurul cladirii.

3.6.3. Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se realizeaza de la centrale individuale pe combustibil gazos.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale se va face racord la rețeau existentă.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.

Exista rețea de energie electrica in strada Amurgului. Pentru necesarul cladirilor proiectate se va efectua un studiu de solutie ce apartine furnizorului de electricitate.

3.6.6. Telecomunicatii.

Noile cladiri vor fi racordate la o rețea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarilor si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la rețelele pe care le detin/exploateaza.



3.7. Protectia mediului

In zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduuri chimice.

Principalele activitati antropice care pot afecta solul sunt reprezentate de depunerile intamplatoare de deseuri menajere.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile in vigoare.

În cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind distantele dintre cladiri pentru asigurarea insoririi fatadelor cladirilor (incaperile de locuit din locuintele invecinate trebuie sa beneficieze de minim 1 ½ ore de insorire la solstitiul de iarna, conform art. 3 din ord. MS 119/2015), **amplasarea locurilor de parcare** (locurile de parcare vor fi amplasate la minim 5m distanta fata de ferestrele camerelor de locuit, conform art. 4 alin. c) din ord. MS 119/2015) **si a platformelor gospodaresti** (platformele gospodaresti vor fi amplasate la minim 10m de ferestrele locuintelor, conform art. 4 alin. a) din ord. MS 119/2015) **precum si cele privind colectarea si canalizarea apelor uzate menajere.**

Se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, epurarea și pre-epurarea apelor uzate, depozitarea controlată a deșeurilor, plantarea de zone verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREPURAREA APELOR UZATE

In prezent zona dispune de retea centralizata de canalizare.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Colectare - Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in containere pe platforme betonate special amenajate pana la ridicarea lor. Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Depozitare - Depozitarea deșeurilor reciclabile se va face selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Faza de execuție - Implementarea proiectului va implica derularea unor activități care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri.

Categoriile de activități generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- lucrări de excavare;
- lucrări de construcție;
- organizarea de șantier.

Deșeurile rezultate în perioada de execuție vor proveni în special din operațiunile de construire. Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hârtie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de execuție. Colectarea deșeurilor menajere rezultate în urma activităților desfășurate de muncitori se va efectua în pubele



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

special destinate si colectate de către un operator autorizat.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate în urma executării lucrărilor sunt: pamant excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de construcție inerte și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fara testare în depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării. Pamantul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Deșeuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor:

Deșeurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platforma ecologica de gunoi din beton, armat in pubele ecologice, pana la transportul lor la groapa de gunoi ecologica de către firme specializate de salubritate.

În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul este plat, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înnierbate sau se vor amenaja gradini de fatada, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora. În incinte pe minim 20,00 % din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. Pe lângă împrejmuirile realizate incintei, se vor planta pomi, iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Prin propunerea construirii complexului rezidențial nu afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată se propune un studiu pentru refacerea peisagistica sau reabilitare urbana.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice: Parcul Central, Casa de Cultură Florica Cristoforeanu, Bustul lui Grigore Vieru,



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Bustul și Liceul Alexandru Vlahuță, Casa Mosescu. Prin construcția propusă, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice Parcul Central din proximitatea.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru zona studiata in P.U.Z. se propune :

- construirea unor locuințe colective cu înălțime medie;
- modernizarea trotuarelor si a acceselor pe parcele;
- reabilitarea rețelelor edilitare existente si extinderea acestora;
- modernizarea iluminatului public.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În prezent terenul este in intravilan, prin PUZ se propune realizarea unei constructii cu functiune de locuinta, cu un regim de inaltime de **2 subsoluri + P+ 4 etaje + 5 retras**. Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesara extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzatoare a caili de acces prin crearea unui profil stradal corespunzator in incinta terenului studiat.

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru antropic, favorabil si constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- Tratarile urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARCHITECTURA
arh. Dragoș CIOLACU



Intocmit,
arh. Andrei TROFIN



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare, a Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare, a Ghidului de elaborare PUZ GM 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului privind elaborarea si aprobarea RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, ce se constituie ca **PUZ –“ Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate.”**

beneficiar: **S.C. NOUA TEI S.R.L.**; si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la nord** Parcul Florica Cristoforeanu;
- **la sud** Compania de Apă;
- **la vest** Proprietăți private;
- **la est** Compania de Apa si Strada Amurgului.

Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona.
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa U.03 Reglementari urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretin de unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si a sonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintani) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in: Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – generalități

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea zonei.



Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face in baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- Parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului,etc.) Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii:

- Pe aliniament.
- Retras de la aliniament in cazurile:
 - Inscrisoare in regimul de aliniere existent;
 - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5.00 – 6.00 m;



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

- Facilitatea crearii unor pietee, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
- Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil: 2,00m - daca sunt deschideri, 0,60m - daca nu sunt deschideri, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri. **Distanta minima prevazuta se majoreaza la:**

4.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite, 6.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina, constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4.00 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6.00 m.

Sunt interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrata a acesteia.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$) dar nu mai putin de 2.00 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$ dar nu mai putin de 3m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata de aliniament si cladiri.

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul Bilantului Teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu o latura de 15 m.

Imprejmuirile:

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III– ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafata masurata de **3445.00 mp**.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta U.03 Plan reglementari Urbanistice.
Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV–PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri;
- locuințe colective medii cu regim de înălțime maxim P+5 niveluri
- clădiri cu caracter hotelier, administrative, instituții publice, dotări de sănătate;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de servire de 250 m; se admite mansardarea, considerându-se un calcul CUT cu un plus de 60% din aria unui nivel curent.
- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale și / sau a altor funcțiuni admise prin prezentul PUZ, fara a se afecta coerența volumetrică și stilistică a fondului construit existent.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Sunt interzise orice alte funcțiuni în afara celor menționate la articolele 1 și 2 din secțiunea I.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Suprafața parcelei este de **3445.00 mp** și front de **38.00 m**;

4.2. Parcelele trebuie să aibă forme regulate având de regulă partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite în plansa de regulament.

5.1. Regimul de aliniere a construcțiilor este reprezentat în plansa de reglementari cu linie mov și roz întreruptă și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal este la distanța de **5.00m** sau fata de limita de proprietate propusă dinspre calea de acces, conform planșei de Reglementari Urbanistice și **37.65m fata de axul strazii**.

5.2. Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilită prin regulamentul PUZ și pot avea "iesinduri" (console) de până la **2,0 m** și retrageri locale de până la **2,0 m**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. În cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral sud** este de **3.0 m** cu o evazare până la **14.25m** fata de limita parcelei.



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Regimul de aliniere nord minim **5.00m** față de limita de proprietate;

6.2. Regimul de aliniere posterior este la **5.00m**;

6.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACESE

7.1. Aleele carosabile de pe terenul studiat va fi propus printr-un profil cu latime de 5.00m pentru a permite accesul mașinilor de interventii, ambulante, pompieri, salubritate, etc., prin intermediul caii de acces din Strada Amurgului.

Rezolvarea propusa de acces, la locurile de parcare din subsol se face pe o rampa dinspre Tronson 1, dintr-o alee secundara ce face legatura cu strada Amurgului.

7.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltime de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul trenului studiat. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament, respectiv maxim **+20,00 m** de la cota 0 a cladirii. Regimul de înălțime propus pentru complexul rezidențial este

2 subsoluri + P + 4 etaje + 5 retras. In culoarele rezervate retelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant urbanism: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

Proiect: nr. 20//2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

11.6. Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,6m.

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi **POT propus = 36.31% (POT recomandat maxim C.U.+20% din 50% = 60%)** ;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Local Râmnicu Sărat .

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi **maxim 1.88 adc (CUT recomandat maxim C.U. +20% din 2= 2.4%);**

15.2. Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Local Râmnicu Sărat.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare in Consiliul Judetean Râmnicu Sărat.



Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARCHITECTURĂ
arh. Dragoș CIOLACU

Întocmit,
arh. Andrei TROFIN