



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. 71011 /02.12.2020

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de ENACHE SORIN si ENACHE NELA cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 65125 din 03.11.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 02.12.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SERVICE AUTO, VULCANIZARE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA HORIA, LA NR. CADASTRAL 34783 SI LA CNCF CFR BUCURESTU

generat de imobilul strada Horia, nr. 1B, (nr. cadastral 34782) municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

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 de: proprietate numar cadastral 36563, la sud-est de: proprietate numar cadastral 37057 (CNCF CFR-SA), la vest de: strada Horia

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propune zona functionala: zona mixta pentru servicii, comert, industrie si depozitare pe terenul ce a generat PUZ /pe acesta se propune construirea unui service auto, vulcanizare si a unei imprejmuii pe trei laturi, cu respectarea prevederilor Codului Civil, a O.U.G. 12/1998 si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate /asigurare accese auto si pietonale inclusiv pentru persoane cu dizabilitati din strada Horia /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 /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0.60 m fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,0 m daca exista goluri in zid conform prevederi Cod Civil /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /amenajare platforma colectare gunoi menajer /asigurare respectare prevederi Ordin Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525 din 1996 in functie de destinatia cladirilor invecinate /spatii verzi si plantate conform H.G. 525 din 1996 / asigurare respectare prevederi O.U.G. 12/1998 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /racordare la utilitati: minim apa, canalizare, gaze si electricitate /se vor asigura obligatoriu distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max≈60,0% C.U.T. max≈1,8

Regim de inaltime: P+2

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=882 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat, strada Horia, nr. 1B- nr. cadastral 34782 si cuprinde terenul in suprafata de 882 mp aflat in zona de protectie a infrastructurii feroviare, proprietate Enache Sorin si Enache Nela conform Contract de Vanzare 667/09.03.2015 /Reglementarile urbanistice din PUZ nu se vor aplica si celorlalte proprietati vecine ce sunt incluse in zona studiata PUZ

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =5500 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie strada Horia /in incinta beneficiarului se pot amenaja accese carosabile si pietonale /pe strada Horia exista retele de apa, canalizare, gaze, telefoane si electricitate /asigurare parcaj conform precizari H.G. 525/1996 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 324/23.10.2019 /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 in functie de functiunea cladirilor invecinate /sistemizarea verticala a zonei /asigurare distante minime fata de vecinatati

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile si pietonale din zona /accesul la terenul reglementat prin PUZ se va amenaja din strada Horia

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, SNCFR-SA si Ministerul Transporturilor, Ministerul Dezvoltarii Regionale, Administratiei Publice si Fondurilor Europene, energie electrica, gaze, telefoane, apa, canalizare, sanatatea populatiei, politia rutiera, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a 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 Rapoartele informarii si consultarii populatiei intocmite pentru propunerea de documentatie de urbanism cat si pentru varianta finala si avizarea PUZ solicitata prin certificatul de urbanism, in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T., impreuna cu 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. 217 din 05.08.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat,
Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 013030 din 03.11.2020.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 13 din P.U.G. :

Permisuni: se mentin traseele existente / se pot autoriza lucrari de modernizare, reparatii, intretinere in limita zonei cadastrale CF / se po amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor : constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata / constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei / instalatii fixe pentru tractiune electrica , instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linii automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructii aferente acestora , traversari de cai ferate de catre drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate, subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere tehnologice si canale libere / Se interzic amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare / efectuarea oricaror lucrari care prin natuara lor ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului printraierea copacilor sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane / depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care ar provoca incendii sau explozii / Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate «CFR-SA», Ministerul Transporturilor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului conform alin. 2, art. 20, din HG 525/1996 republicat si actualizat pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Rm. Sarat / Conform art. 29 din O.U.G. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane, republicata si actualizata, in zona de siguranta a infrastructurii feroviare de 20 ml situata de o parte si de alta a axei caili ferate este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare se pot amplasa instalatii de semnalizare si de siguranta a circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Horia cu pastrarea regimului de aliniere existent

Retragerile 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 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil

Elemente privind volumetria si aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: conform destinatiei

$S_{\text{teren}}=882 \text{ mp} / \text{POT}_{\text{max}}=- / \text{CUT}_{\text{max}}=- / \text{H}_{\text{max}} \text{ imprejmuire} = 2 \text{ m}$

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

Asigurare acces auto, pietonal si parcaje aferente - cu respectarea inclusiv a H.G. 525/1996 / rampa de acces persoane cu dizabilitati Parcaj in afara domeniului public conform HG 525/1996, spatii verzi si plantate conform RLU aferent PUG si a HG 525/1996.

Se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014

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 in vederea obtinerii autorizatiei de construire

Se va respecta Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor

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

CONSTRUIRE SERVICE AUTO, VULCANIZARE, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA HORIA, LA NR. CAD 34783 SI LA CNCF CFR BUCURESTI

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA

MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism 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.

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.

S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L.
AUT. J10/2575/1994

PR. NR. 1536/2020
P.U.Z. Constituire zonă mixtă intravilan mun.
Râmnicu Sărat, str. Horia, nr. 1B, județul Buzău-
Construire service auto, vulcanizare, construire
împrejmuire la strada Horia, la nr. cad. 34783
și la CNCF CFR București

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : Studiu de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z. – Constituire zonă mixtă intravilan mun. Râmnicu Sărat, str. Horia, nr. 1B, județul Buzău- Construire service auto, vulcanizare, construire împrejmuire la strada Horia, la nr. cad. 34783și la CNCF CFR București
- Beneficiar : ENACHE SORIN ȘI ENACHE NELA
- Proiectantul general : S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării : OCTOMBRIE 2020

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Beneficiarii au inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren situate în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza un service auto, o vulcanizare și împrejmuirea terenului la strada Horia, spre numărul cadastral 36563(nr. cadastral constituit în urma alipirii terenurilor cu nr. cadastrale 34022 și respectiv 34783) și la CNCF “CFR-SA” București, precum și condițiile de asigurare a utilităților necesare bunei funcționări a acestei investiții.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 217 din 05.08.2019, eliberat de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Nu este cazul

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

- Planul urbanistic general
- Ridicare topo
- Studiu geotehnic
- Documentații tehnice în domeniu

- Date statistice

- Nu este cazul

▪ Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- Construire service auto, vulcanizare, construire împrejmuire la strada Horia, la nr. cad. 34783 și la CNCF CFR București

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

▪ Date privind evoluția zonei

Zona nu a fost niciodată construită. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unor noi funcțiuni service auto, vulcanizare prin constituirea unei zone mixte de prestări servicii, comerț, industrie și depozitare.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenului nu a presupus relații cu evoluția localității, aceasta are în prezent categoria de folosință curți- construcții și se află în zona căi de comunicație și construcții aferente, subzona căi de comunicație feroviară.

▪ Potențial de dezvoltare

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație. Realizarea investiției propusă de beneficiari, definirea unei zone pentru servicii, industrie, depozitare și comerț, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de zona centrală a municipiului Râmnicu Sărat, cât și situarea terenului într-o zonă frecvent circulată. Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 13, conform Planului Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private.

Inițiativa realizării unui service auto și a unei vulcanizări face parte dintr-o strategie mai largă, de a folosi noile cunoștințe în inovare tehnologică în scopul economisirii timpului cât și a costurilor. Suprafața învecinată se poate dezvolta cu prioritate având în vedere și amplasamentul în apropierea zonei de locuințe, permițând atât deplasarea rapidă a eventualilor clienți, cât și deplasarea rapidă a populației către locul de muncă.

Zona are potențial de dezvoltare datorită :

- amplasării terenului față de zona de locuințe;
- amplasării terenului față de strada Horia;
- existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze natural, telefonizare, ș.a.)

2.2. Încadrarea în localitate

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața totală de teren reglementată prin P.U.Z., terenul cu numărul cadastral 34782 este de 882,00 mp, și este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Terenul are următoarele vecinătăți :

- la nord – teren proprietate privată nr. cad. 36563
- la est și sud – teren număr cadastral 37057 (CNCF “CFR-SA”)
- la vest – strada Horia

Terenul care face obiectul prezentului proiect are categoria de folosință curți construcții.

▪ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune, în primă etapă, construirea unui service auto și a unei vulcanizări, urmând ca în etape ulterioare să fie edificate construcții cu funcțiunea de prestare de servicii, comerț, industrie și depozitare.

Pentru oricare dintre funcțiunile propuse este necesară cooperarea cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, comerț, alimentație publică). De asemenea, forța de muncă va fi angajată din zonă.

În baza P.U.Z. se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a destinației de folosință a terenurilor, întocmirea documentațiilor pe specialități pentru executarea utilităților, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

▪ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul studiat se află situat în zona estică a Mun. Rm. Sărat. Terenul prospectat este orizontal, stabil și nu este construit.

Geomorfologic – perimetrul studiat face parte din Câmpia Română (Câmpia Râmnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasă și eoliene, fine la partea superioară (prafuri argiloase, nisipuri prăfoase, argile prăfoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1,50 m – 7,00 m, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietriș cu nisip grosier și bolovăniș.

Litologic - geneza teritoriului este simplă, iar din punct de vedere geologic este de data recentă - cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat și le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen. Pe măsura ce lacul pliocen se retragea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimentele rămase după retragerea lacului. Peste aceste sedimente s-au depus depozite aluvionare sub formă de terase și lunci. La partea superioară a acestora se află depozite eoliene (loess) care imprimă zonei o notă caracteristică.

Încărcări date de vânt și zăpadă

Conform, CR 1-1-3 – 2012 „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de baza stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,60 \text{ kN/m}^2$. Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zona de valori caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-77 „Zona de teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de 0°C la adâncimea de **0,90 m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,40g$. 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 studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

Hidrologic - nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajul executat până la adâncimea de 6,00m de la TN, din informații el se află la adâncimi mai mari, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale râului Râmnic.

2.4. Circulația

▪ Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Terenurile din zona studiată în planul urbanistic zonal, amplasate în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, sunt amplasate la strada Horia, conform planurilor anexate. Accesele pe terenul reglementat prin P.U.Z. se vor face de pe str. Horia.

▪ Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce a generat prezenta documentație are în prezent funcțiunea actuală de teren curți construcții, aflat în zona de protecție a infrastructurii feroviare. Destinația stabilită prin documentația de urbanism P.U.G. este de zonă căi de comunicație, subzonă căi de comunicație feroviară, conform U.T.R. 13 și conform Regulament Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat.

Restul terenurilor ce intră în incidența zonei studiate P.U.Z., au ca destinație stabilită prin P.U.G. Rm. Sărat: zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare, zonă căi de comunicație auto și pietonală și subzonă căi de comunicație feroviară.

▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunile preponderente sunt cea de locuințe și cea de căi de comunicație auto, pietonală sau feroviară. În zona studiată PUZ direcția de dezvoltare urbanistică conduce la realizarea unei zone mixte de servicii, comerț, industrie și depozitare, care să deservească zonele învecinate.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare cuprinsă în zona studiată PUZ este constituită. Restul zonelor nu sunt construite, fiind preponderent destinate căilor de comunicație feroviară.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea existentă.

▪ Asigurarea cu spații verzi

În incinta reglementată se va asigura un procent minim de 20% spații verzi, conform Regulamentului General de Urbanism pentru această zonă funcțională.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

▪ Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;
- Amplasamentul în apropierea zonei căilor ferate;
- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;
- Terenuri libere în incinte neamenajate;
- Terenul este nefructificat urbanistic.

2.6. Echipare edilitară

▪ Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural

În apropierea zonei studiate, pe strada Horia, există rețele de utilități: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze natural și telefonizare.

▪ Principale disfuncționalități

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

▪ Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Fondul construit propus nu prezintă factori care ar putea polua sau influența calitatea factorilor de mediu, sol, aer, apă, vegetație.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare de către Consiliul Județean Buzău și documentația PUG a municipiului Rm. Sărat.

În prezent terenul analizat în P.U.Z. este neamenajat și liber de construcții. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră, aceasta neaflându-se în regim de rezervație naturală sau patrimoniu și neavând nici potențial balnear sau turistic.

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

- Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare de 20 m. de o parte și de alta a axei căii ferate;

- Se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare, de 100m. de o parte și de alta a axei căii ferate, conform O.U.G. 12/1998.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unui service auto, a unei vulcanizări și împrejmuirii terenului. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune **constituirea unei zone mixte: servicii, comerț, industrie și depozitare.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat, se afla situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, aliniat la strada Horia. Terenul se prezintă orizontal, stabil și nu este construit. Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat în prezent de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Având în vedere caracteristicile terenului de fundare (umpluturi cu grosimi mari, praf argilos nisipos macroporic) și al construcțiilor, se recomandă întocmirea unui studiu geotehnic de detaliu, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Rm. Sărat, în U.T.R. 13.

Pentru zona situată în UTR 13, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat terenul reglementat prin PUZ, face parte în prezent din zona de căi ferate.

• Permisii:

- se mențin traseele existente;

- se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale CF

- se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor: construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată/ construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor și a mijloacelor de de restabilire a circulației

- instalații fixe pentru tracțiune electrică, instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linii automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora, traversări de căi ferate de către drumuri prin pasaje la nivel sau denivelate, subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere tehnologice și canale libere;

• Se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de material sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau semnalelor feroviare

- efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror material care ar putea provoca incendii sau explozii

• Condiționări și restricții:

- construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan, se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR-SA", Ministerul Transporturilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului;

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare de 20 ml. situată de o parte și de alta a axei căii ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se pot amplasa instalații de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului;

- regimul de aliniere a terenului și a construcțiilor față de drumurile publice adiacente este cel rezultat din profilul transversal al străzii Horia, cu păstrarea regimului de aliniere existent;

- la amplasarea clădirilor se vor respecta retragerile minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil;

- înălțimea maximă admisă pentru împrejurimi este de 2m.;

- se vor asigura accese auto, pietonale, parcaje și spații verzi cu respectarea inclusiv a HG525/1996 și a RLU aferent PUG Mun. Rm. Sărat;

- la amplasarea construcțiilor se vor respecta distanțele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

Conform documentației P.U.Z. terenul reglementat va trece în zona mixtă: servicii, comerț, industrie și depozitare. La emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza P.U.Z..

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului. Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de 20% spații verzi, prevăzut în regulamentul general de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă.

3.4. Modernizarea circulației

▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesele la terenurile reglementate în prezenta documentație se vor face din str. Horia. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

▪ Organizarea circulației feroviare

Se vor respecta zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, cu respectare legislației în vigoare. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel se va face după obținerea avizului CNCF “CFR-SA”, a Ministerului Transporturilor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

▪ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenului reglementat prin prezenta documentație va face parte din zona mixtă, pentru servicii, comerț, industrie și depozitare. Pentru terenul cu nr. cad. 36563 există o documentație de urbanism inițiată în vederea constituirii tot a unei zone mixte. Pentru ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile planului urbanistic general. Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere zonificarea funcțională a parcelelor având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

Proiectul se va realiza în multe etape . Într-o primă etapă se propune amplasarea unei construcții pentru servicii, industrie – service auto și vulcanizare cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz, electricitate, necesare bunei funcționării și realizarea împrejurării terenului reglementat. Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească.

Funcțiuni admise în afara zonei reglementate PUZ:

Zona studiată face parte din unitatea teritorială UTR 13 (conform PUG prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament. Astfel se mențin reglementările PUG pentru terenurile aflate în zona studiată, aparținând altor proprietar.

Condiționări și restricții

- se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare, de 100m. situați de o parte și de alta a axei căii ferate, conform O.U.G. 12 din 1998. Terenurile cuprinse în zona de protecție a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare.

- se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, de 20 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate. Terenurile cuprinse în zona de siguranță a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare, cât și prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. Rm. Sărat.
- se va respecta regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, ținându-se cont de profilul străzii Horia;
- se va menține aliniamentul existent al construcțiilor cu respectarea retragerilor conform legislației în vigoare;
- se vor respecta retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, conform prevederilor Codului Civil;
- se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora;
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective; pentru unitățile mai sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conform Ordin 119/ 2014);
- înălțimea maximă a împrejmirilor realizate va fi de 2 m.;
- se va respecta procentul minim de spații verzi de 20%, prevăzut în Regulamentul General de Urbanism pentru categoria de funcțiuni propuse;

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60 %

C.U.T.max. =1,80

Regimul de înălțime propus pentru această zonă va fi de maximum P+2.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	5.500	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.049,11	19,07
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	490,51	8,92
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.960,38	72,01

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	5.500	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.049,11	19,07
TCC	ZONĂ MIXTĂ: SERVICII, COMERȚ, INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE	882,00	16,04
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	490,51	8,92
TSF	ZONĂ CĂI FERATE	3.078,38	55,97

BILANȚ TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.

- ETAPA 1

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	882,00	100,00
SUPRAFAȚA DESTINATĂ CONSTRUIRII (SERVICE AUTO, VULCANIZARE)	156,00	17,69
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	549,60	62,31
SPAȚII VERZI	176,40	20,00

- ETAPE ULTERIOARE

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	882,00	100,00
SUPRAFAȚA DESTINATĂ CONSTRUIRII (SPĂLĂTORIE AUTO)	529,20	60,00
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	176,40	20,00
SPATII VERZI	176,40	20,00

Notă: Întreaga zonă studiată PUZ se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia.

- Canalizare

Racord la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Horia.

- Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia.

- Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

- Alimentare cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

- Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Horia, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

- Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Nu este cazul.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea rigolelor de scurgere pentru apele pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament, din zona studiată PUZ vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare. Conform Regulamentului Local de Urbanism și a Regulamentului General de Urbanism, pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura un procent minim de 20% spații verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

- Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu există surse de poluare ce afectează mediul înconjurător, iar spațiile verzi existente în incinte dacă sunt bine întreținute pot avea ca efect micșorarea poluării sonore rezultată din traficul generat pe arterele adiacente de circulație.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

- terenuri proprietate publică

Terenul aferent drumurilor și a căilor de comunicație pietonală.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)

Terenurile aferente căilor ferate sunt în proprietatea privată a statului sau a unităților teritorial- administrative.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre construire și terenurile învecinate sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii

Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G, terenul studiat fiind situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.;
- Obținerea autorizației de construire pentru obiectivul propus;

▪ Priorități de intervenție

- aprobarea P.U.Z.
- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
- obținerea avizelor și autorizației de construire;
- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivelor de investiții;
- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări;

▪ Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunilor pentru terenul reglementat și modificarea indicatorilor urbanistici, cât și a celorlalte obiective ce fac obiectul zonei studiate PUZ. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul.

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea obiectivului.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)

Pentru a pregăti corespunzător investiții viitoare este necesară disponibilitatea de teren în vederea construirii.

Suprafața terenului reglementat PUZ este de 882,00 mp. și este proprietatea privată a beneficiarilor: Enache Sorin și Enache Nela

Suprafața de teren sudiată P.U.Z.: S = 5.500,00 mp.

Întocmit,
arh. Militaru Monica



Mtt



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat “Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se interzice depozitarea gunoierului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

2. Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, stabilită conform Regulamentul General de Urbanism. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament. Pentru zona funcțională propusă prin documentația P.U.Z., zonă mixtă - servicii, comerț, industrie și depozitare, procentul minim de spații verzi este de 20% din suprafața terenului.

Împrejuririle în aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite regulamente ale Administrației Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar ele sunt de interes public datorită calității participante la crearea peisajului urban.

Împrejuririle amplasate pe laturile laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace sau realizate prin plantarea de gard viu.

Înălțimea maximă admisă pentru împrejuriri este de 2,00 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 50 cm.

3. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor. Construcțiile se vor executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă, cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich. Panourile tristrat tip sandwich, ce au suprafețe netede, impermeabile, sunt imputrescibile și vor fi vopsite în câmp continuu.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: trasarea parcelelor, sistematizarea verticală a zonei, plantarea zonelor verzi.

Zona de teren reglementată prin prezenta documentație este caracterizată de următorii indici urbanistici :

P.O.T.max. = 60%

C.U.T. max. = 1,8

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi :

- Servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine:

- orice construcții se pot face de către proprietarul fondului vecin numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm. față de linia de hotar

- cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin, și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

- Aliniamentul construcțiilor față de domeniul public va fi conform legislației în vigoare, menținându-se aliniamentul caracteristic zonei. Astfel aliniamentul construcțiilor va fi la 3ml. față de limita de proprietate spre strada Horia.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare (conform Ordin 119 din 2014).

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenurilor în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, la strada Horia, oferă acces facil la viitorul amplasament al diferitelor imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare. Accesul în incinte se va asigura din strada Horia, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Horia, cu respectarea condițiile impuse de organele competente.

Canalizare

Rețelele de canalizare interioară terenurilor studiate vor fi racordate la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Horia, cu respectarea legislației în vigoare. Apele uzate menajere se vor evacua separat de apele rezultate din activitățile de producție.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face prin racord la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către firmele specializate.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Horia, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatarei de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde cu suprafața minimă de 20% din suprafața totală a terenului. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I. și Codului Civil.

7. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul generator PUZ are suprafață de 882,00 mp..

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor sunt conform celor evidențiate în planșa reglementări urbanistice anexată.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Pentru subunitatea funcțională:

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

1. Se vor amplasa construcțiile pentru servicii, comerț, industriale și depozitare, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil.

2. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație se va face din str. Horia. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

4. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe.

5. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.

6. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și două etaje.

7. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

8. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.

9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și sunt transferate în rețeaua centralizată a localității.

10. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

11. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.

12. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcțiilor și a terenului.

13. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.

14. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

15. P.O.T. max = 60,00 %;

C.U.T. max. 1,80

16. Terenul rămas liber se va înierba și planta.

17. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

18. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

19. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru celelalte obiective ce se vor construi în zona studiată se mențin funcțiunile din planul urbanistic general.

Măsurile pentru protecția factorilor de mediu: Obiectul lucrării este reglementarea suprafețelor de teren, proprietatea beneficiarilor, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza un service auto și a unei vulcanizări și racordarea acestora la utilitățile necesare bunei funcționări.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru servicii, comerț, industrie și depozitare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.

- Zonificarea funcțională a parcelei are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.

- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei.

- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Se vor amenaja drumurile de acces, alei și platforme între construcții.

- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de 20% spații verzi;

- Vor realizate împrejurimi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.

- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.

- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

- Se vor realiza racordurile la utilități necesare bunei funcționări.

- Se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare.

- Se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare.

Interdicții :

a. Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, etc.

b. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare ;

c. Prin lege (OG 12/1998 art. 29 al.(2)) este instituită o zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. **Se va respecta zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice.**

d. În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, **ESTE INTERZISĂ** amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, cale de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care în limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

e. Prin lege (v. OG 12/1998 art. 29 al.(4)) este instituită **o zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice care cuprinde** terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m. de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea funcționării acesteia.

f. În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice** (OG 12/1998 art. 30):

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Permisuni:

a. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se permite:

- executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii (v. OG 12/1998 art.29 al.(5) și OMT 158/1996 anexa1).
- Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(7)).
- Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, numai cu avizul Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al.(8)).

b. În zona de protecție a infrastructurii feroviare, CFR S.A. este în drept să amplaseze temporar (v. OG 12/1998 art. 31 și 32):

- materiale și utilaje necesare întreținerii acestora, în scopul eliminării consecințelor evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare;
- parazăpezi pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor.

Condiții și restricții :

a. **La faza de proiect pentru autorizarea construirii**, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare și fosa septică pentru apele uzate menajere dimensionate corespunzător;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer;
- zone verzi de folosință generală în incintă
- se va respecta zona de protecție a infrastructurii feroviare, de 100 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate, conform O.U.G. 12 din 1998. Terenurile cuprinse în zona de protecție a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare.
- se va respecta zona de siguranță a infrastructurii feroviare, de 20 ml. situați de o parte și de alta a axei căii ferate. Terenurile cuprinse în zona de siguranță a infrastructurii feroviare vor respecta prevederile legislației în vigoare, cât și prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent P.U.G. Rm. Sărat.
- se va respecta regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente, ținându-se cont de profilul străzii Horia;
- se va menține aliniamentul existent al construcțiilor cu respectarea retragerilor conform legislației în vigoare;
- se vor respecta retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, conform prevederilor Codului Civil;
- se vor respecta regulile privind însorirea clădirilor în raport cu clădirile învecinate, în funcție de destinația acestora;
- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m. de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective; pentru unitățile mai sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare. (conform Ordin 119/ 2014);
- înălțimea maximă a împrejmuirilor realizate va fi de 2 m.;
- se va respecta procentul minim de spații verzi de 20%, prevăzut în Regulamentul General de Urbanism pentru categoria de funcțiuni propuse;

b. **La faza de construire :**

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului

c. **În timpul funcționării :**

- automonitorizarea factorilor de mediu

La modificarea profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat. Pentru prevenirea deteriorării eventualelor rețele subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai în prezența beneficiarilor de rețele.

Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a eventualelor rețele, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

V. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit
arh. Militaru Monica



Mt

