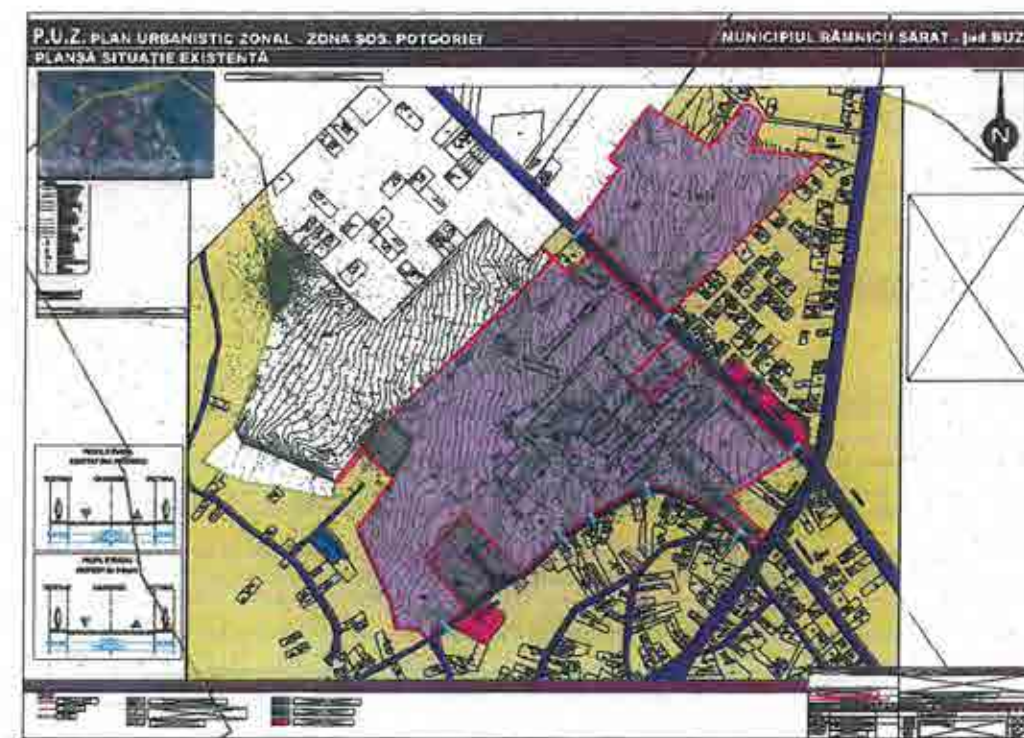


MEMORIU TEHNIC

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"PUZ- Sos Podgoriei nr. 16 - nr. cad. 31959 si str. Focsani nr. 21 - nr. cad. 36389 - locuinte sociale, locuinte prin programe ANL si locuinte de serviciu, sedii institutii publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri si spatii verzi"

Municipiul Râmnicu Sărat



FOAIE DE CAPĂT și SEMNĂTURI

Proiect nr. : P 470 / 2019

Faza de proiectare : PUZ - schimbare de funcțiune

Titlul lucrării: "PUZ- Sos Podgoriei nr. 16, nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21, nr. cad. 36389 - locuinte sociale, locuinte prin programe ANL și locuinte de serviciu, sedii institutii publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri și spatii verzi"

Amplasament : Sos Podgoriei nr. 16 – nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21 – nr. cad. 36389, Municipiul Râmnicu Sărat, Jud. Buzau

Beneficiar : U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat

Proiectant general : SC TOPO SYSTEM SRL
RO 21980250, J39/560.2007
Vidra, Vrancea

Proiectant de specialitate urbanism: B.I.A. DOBRESCU LAURA-ANDREEA

Data: IULIE 2019

Colectiv de elaborare: arh. urb. Laura Dobrescu
Urbanism urb. Raluca Vișan
ing. Adrian Florea

Dobrescu Laura Andreea Birou Individual de Arhitectura

sector 5, Bucuresti
CIF RO29253940

Tel mobil: 0769381758
e-mail: office@arhitectura-urbanism.com.ro
alaura.dobrescu@yahoo.com
Web: arhitectura-urbanism.com.ro

BORDEROU

PIESE SCRISE

	pagina/nr.file
1. FOAIE DE CAPĂT ȘI PREZENTARE	2/21
2. BORDEROU	3/21
3. MEMORIU TEHNIC	4/21

PIESE DESENATE

1. U0.1 PLAN INCADRARE PUG	U0.1
2. U0.11 PLAN INCADRARE ZONA	U0.11
3. U1 SITUATIE EXISTENTA	U1

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării Obiectiv: "PUZ- Sos Podgoriei nr. 16 - nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21 - nr. cad. 36389 - locuinte sociale, locuinte prin programe ANL și locuinte de serviciu, sedii institutii publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri și spatii verzi"

- Adresa lucrării Sos Podgoriei nr. 16 – nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21 – nr. cad. 36389, Municipiul Râmnicu Sărat, Jud. Buzau
- Faza PUZ
- Localitatea Județul Buzău
- Beneficiar U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat

- Proiectant general SC TOPO SYSTEM SRL
RO 21980250, J39/560.2007
Vidra, Vrancea
- Proiectant de specialitate urbanism B.I.A. DOBRESCU LAURA-ANDREEA

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la realizarea PUZ ce are ca scop schimbarea destinației terenurilor aflate în zone cu destinație specială (fost imobil 376 și parte din imobilul 687 administrat de Ministerul Aparării Naționale) în zone de: locuire colectivă și individuală (socială, de serviciu și ANL), instituții publice, baza sportivă, parcuri și spații verzi în Municipiul RÂMNICU SĂRAT, județul Buzău.

PUZ-ul se realizează pe o suprafață totală de **266915,2159 mp (26,69 ha)** și este compus din două terenuri: terenul cu nr cad 31959 S= 66363.7893 mp și terenul cu numărul cadastral nr cad 36389 lot 1, S= 200551,4266 mp din acte. Pe terenul cu numărul cadastral 36389 lot 1 se

afla constructii cu regim de inaltime S+P pana la P+2 etaje respectiv corpurile C1-C20, conform masuratorilor cadastrale. Terenurile sunt situate în Mun. RÂMNICU SĂRAT, Judet Buzău, proprietate a Municipiului RÂMNICU SĂRAT conform Hotararii de Guvern nr. 276/27.04.2017, pe care se propune construirea de locuinte sociale, locuinte prin programe ANL, locuinte de serviciu, sedii institutiilor publice, amenajarea unei baze sportive si terenuri multisport, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri si spatii verzi.

Zona care face obiectul studiului se încadrează în reglementarile PUG ca fiind U.T.R. 14 ZS – zona cu destinație specială.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Localitatea are premize de dezvoltare, zona în care se află terenul studiat este încadrată în P.U.G. Mun. RÂMNICU SĂRAT în U.T.R. 14 – zona cu destinație specială, nereglementată urbanistic, pentru care se propune modificarea reglementărilor.

2. Terenul beneficiază de o bună accesibilitate generată de Șos. Podgoriei care face legătura cu centrul municipiului și localitățile limitrofe.

3. Executarea construcțiilor se face și cu atragerea forței de muncă și a materialelor de construcții produse pe plan local.

4. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați pe baza studiului geotehnic efectuat pentru acest PUZ, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosinta actuală a terenului este de teren curti-construcții pe o suprafața de **266915,2159 mp (26,69 ha)**.

1.3. Surse documentare:

•Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent documentația P.U.Z.:

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET între anii 1994-2001;

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului RÂMNICU SĂRAT. În acest P.U.G. zona studiată este inclusă în intravilan U.T.R. 14.

- În prezent, P.U.G.-ul Municipiului Ramnicu Sarat este propus pentru reactualizare. Până la aprobarea P.U.G.-ului actualizat se vor respecta, după avizare și aprobare, reglementările din P.U.Z.-ul propus, reglementări care vor fi incluse în noul P.U.G.

- Studiul geotehnic întocmit de ing. de specialitate

• Surse de informații utilizate, date statistice

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;

- Informații obținute de proiectant de la Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Municipiului Râmnicu Sărat
- Date culese de proiectant în teren

• **Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră

• **Metodologia utilizată**

Proiectul are la bază :

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;

Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor, modificată și completată;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);

Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996) ;

Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, modificată și completată);

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, modificată și completată

Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător - actualizată

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R., nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;

Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;

Codul Civil;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM-010-2000.

Legea 215/2001 a administrației publice locale.

CAPITOLUL 2: SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în teritoriu și localitate

În cadrul României, municipiul Râmnicu Sărat se află în partea de sud-est, fiind situat la intersecția paralelei de 45°23' latitudine nordică cu meridianul 27°03' longitudine estică. În

cadrul județului este situat în partea de nord-est și este al doilea oraș ca importanță din județul Buzău.

Municipiul se află în nordul Munteniei și al județului Buzău, pe malul stâng al râului cu același nume. Este străbătut de șoseaua națională DN2-E85, care îl leagă spre sud de Buzău și București, și spre nord de orașele din Moldova: Focșani, Bacău, Roman, și Suceava. Din acest drum, la Râmnicu Sărat se ramifică DN22, care face legătura cu Brăila și mai departe (prin trecerea Dunării cu bacul), de Tulcea. DJ202 (șosea județeană) duce din oraș în aval de-a lungul râului Râmnicu Sărat către localitățile învecinate.

Vecinătățile teritoriului administrativ ale municipiului Râmnicu Sărat sunt următoarele:

- la nord- comuna Slobozia Bradului (județul Vrancea);
- la est comuna Râmnicelu (județul Buzău);
- la vest comuna Topliceni (județul Buzău) și comuna Podgoria (județul Buzău). Limita administrativă între Râmnicu Sărat și comuna Valea Râmnicului, Râmnicelu și Topliceni este una naturală, fiind despartite de râul Râmnic, pe când cu celelalte localități legătura se face prin intermediul șoselei E85 spre Valea Râmnicului, Slobozia Bradului și D22 spre Râmnicelu.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află amplasat în partea de nord-vest a Mun. RÂMNICU SĂRAT, având acces direct din Șos. Podgoriei, artera de importanță locală la nivelul municipiului.

Potrivit reglementărilor planului urbanistic general al Mun. Râmnicu Sărat, terenul în suprafața totală de **266915,2159 mp (26,69 ha)**, se află în intravilanul localității.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Orașul Râmnicu Sărat se află în partea nord-estică a județului Buzău, la poalele unor dealuri pe partea stângă a râului cu același nume (Râmnicu Sărat). Altitudinile variază de la 110 m în partea de sud-est până la 170 m în nord-est. Orașul este inclus geografic în cadrul Câmpiei piemontane a Râmnicului.

Bazinul hidrografic Râmnicu Sărat se remarcă prin individualitatea sa, exprimată prin caracteristicile reliefului actual, rezultatul unei evoluții îndelungate în cadrul bazinului hidrografic colector – Siret. Se suprapune pe trei unități majore de relief – munte (Munții Vrancei), dealuri (Subcarpații Vrancei) și câmpie (Câmpia Siretului inferior)

Bazinul hidrografic al râului Râmnicu Sărat se plasează pe teritoriul României în partea sud - estică, la interferența vechilor provincii românești, Moldova și Muntenia. Face parte din vastul sistem hidrografic al Siretului, fiind unul din ultimii afluenți pe care acesta îi primește înainte de vărsarea în Dunăre.

Relieful dominant este cel de depresiune, întreg teritoriul administrativ al Mun. RÂMNICU SĂRAT facând parte din în cuprinsul Podișului Getic, în Depresiunea RÂMNICU SĂRAT – Câmpul Mare sau Depresiunea Olteană.

Amplasamentul studiat se afla în partea de nord-vest a municipiului.

Suprafața terenului are o pantă spre est, caderea de teren reprezentată de curbele de nivel din cadrul ridicării topografice duc de la cca 172 până la cca 146 m.

• Condiții hidrogeologice

Pe terenul studiat nivelul hidrostatic al apei subterane este variabil, situat la adâncimi în jur de 3,00 m față de suprafața terenului natural. Astfel, nu vine în contact cu fundațiile construcțiilor proiectate și nu poate reprezenta variații de nivel ascendent mai mari de 1,0 m - 1,5 m.

• Condiții geotehnice

Adâncimea de îngheț este de 0,80 - 0,90 m.

Amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul « C » cu un coeficient de intensitate $K_s = 0,20$. Pentru perioadele de colt se va considera $T_c = 1,5$ sec, iar conform SR 11.100/1-93, terenul se afla situat în zona gradului de 8/1 de intensitate macroseismică (MSK).

• Condiții climatice

Specificul climei acestei regiuni este dat de poziția regiunii în proximitatea curburii Carpaților și a orogenului nord Dobrogean, dispoziția în trepte a reliefului și de principalii centri barici care acționează peste Sud – estul Europei.

Poziția în proximitatea celor două obstacole orografice determină pe de o parte canalizarea maselor de aer rece, polar sau arctic, generate de anticiclonele est-europene și scandinave (și devierea acestora conform efectului Coanda, Nicolae Ion-Bordei, 1988) și producerea unor vânturi cu direcție predominantă nordică (21.2 %) sau nord-estică (15.9%) la Râmnicu Sărat și pe de altă parte generarea efectelor foehnale la coborârea maselor de aer cu circulație vestică pe versantul extern al curburii carpatice.

Aceste efecte de foehn se concretizează în radiația solară cu 2.5 kcal / cm²/an mai mare decât în zonele neafectate (120 kcal / cm²/an în aria subcarpatică, 121 – 122 kcal / cm²/an la Râmnicu Sărat și peste 125 kcal / cm²/an în extremitatea estică), temperaturi medii anuale cu 0.5°C mai mari, nebulozitate mai mică cu 0.5 zecimi, umezeala relativă mai mică cu 2%, precipitații ușor diminuate și fenomene de iarnă mai puțin frecvente și mai puțin intense.

Astfel, temperatura medie anuală a aerului variază între 4-6°C în aria montană, 6-8°C în aria deluroasă înaltă, 8-9°C în depresiunile submontane și dealurile sud-estice, 9-10°C în zona de glaciș și în unele arii expuse favorabil (suprafața Piemontană de sub dealul Hârboacă și culoarul Văii Râmnicului aval de localitatea Buda). Prin vestul orașului Râmnicu Sărat trece izoterma de 10°C (la Râmnicu Sărat 10,3°C), urmând că până la extremitatea estică temperatura să tindă spre 11°C, fără a atinge însă această valoare. Pe sezoane, temperatura suferă modificări asemănătoare. Iarna, în ianuarie, temperatura crește de la -4 - -6°C în aria montană, -3°C în depresiunile submontane, unde apar inversiuni cu frecvență redusă, -2 - -3°C în aria centrală, -1 - -2°C în dealurile marginale apoi scade sensibil, datorită acvecțiilor nordice

ce nu mai intampina obstacole pana la sub -3°C (-2.8°C la Ramnicu Sarat). Vara, temperatura este mai ridicata decat in alte zone cu conditii similare, datorita vanturilor catabatice si a patrunderii unor mase de aer cald din sud ($14-16^{\circ}\text{C}$ in zona montana, $19-21^{\circ}\text{C}$ in Subcarpati, $21-23^{\circ}\text{C}$ la campie, 22.1°C in Ramnicu Sarat).

Continentalismul climei se poate masura atat prin amplitudinile termice ce cresc de la sub 20°C in zonele inalte, pana la peste 25°C in campie (24.9°C la Ramnicu Sarat), si prin temperaturile extreme. La Ramnicu Sarat, situat in partea centrala a Campiei Râmnicului, minima absoluta s-a inregistrat la 11 ianuarie 1941 si anume -26.2°C iar maxima la 20 iulie 1987 inregistrandu-se 41.0°C , sub influenta unei invazii de aer cald tropical.

Si precipitatiile zonei studiate sunt foarte mult influentate de factorii locali precum prezenta curburii carpatice, etajarea si rugozitatea reliefului, dar si de prezenta unor invazii de aer continental sau tropical si a regenerarii unor cicloni mediteraneeni retrograzi. In aceste conditii precipitatiile cresc de la 450 mm in partea estica, 523 mm in Ramnicu Sarat si ajungand la peste 700 mm in aria montana. Peste 60% din cantitatea de precipitatii cade in sezonul cald, iar plecipitatiile solide, iarna, sunt prezente in medie 21 de zile la Ramnicu Sarat, numarul lor crescand cu altitudinea.

• Consideratii asupra amplasamentului

Zona studiată este amplasată într-o zonă cu destinație specială care în urma cedării terenului către primărie nu își justifică păstrarea reglementărilor urbanistice. Acestea fiind modificate prin prezenta documentație

Terenul este proprietate a U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat.

Terenurile studiate au suprafața totală de 266915,2159 mp (26,69 ha), astfel

Nr. cad. 31959 S= 66363.7893 mp

Nr. cad. 36389 S= 200551,4266 mp

2.3. Circulația

Teritoriul administrativ al municipiului este străbătut de următoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul național DN 2 ;
- drumul național DN 22 ;
- DJ202 (șosea județeană)

2.4. Intravilan existent. Bilant teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat în vigoare aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr. 130/25.11.1999 cu termen de valabilitate prelungit prin Hotărârea Consiliului local nr. 82/31.03.2011, terenurile nereglementate urbanistic se afla în intravilanul localității în cadrul U.T.R. 14, fiind în suprafața totală de 266915,2159 mp(26,69 ha).

Zona studiată nu se caracterizează ca fiind o zonă dens construită, însă cu importante premise de dezvoltare către zone de locuit, instituții publice și funcțiuni complementare acestora.

2.5 Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia județeană de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu există zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică '8" (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu $K_s = 0,20$ și $T_C = 1,5$ sec.

Amplasamentul nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.6. Echiparea edilitară

• Alimentarea cu apă potabilă

Sistemul de alimentare cu apă a municipiului RÂMNICU SĂRAT include captări de surse de suprafață și din subteran, conducte de aducțiune, facilități de înmagazinare și tratare a apei, sisteme de ridicare a presiunii, rețele de distribuție.

• Canalizarea apelor uzate menajere

În zona există alimentare cu apă potabilă și canalizare.

Apele pluviale se scurg liber la suprafața terenului prin rigole și șanțuri.

• Alimentare cu energie termică

Încalzirea imobilelor din Municipiul RÂMNICU SĂRAT este realizată în general în sistem local cu centrale termice racordate la rețeaua de gaze naturale orășenească.

În zona studiată nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

În prezent există rețeaua de distribuție a gazelor naturale în municipiul RÂMNICU SĂRAT.

Terenul studiat are acces la rețeaua de distribuție atât cea aflată în funcțiune cât și cea aprobată.

• Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran. Alimentarea rețelelor se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în toate zonele municipiului. Rețeaua de iluminat public este pozată pe stalpi de beton destinați rețelelor de joasă tensiune proprietatea SC Electrica SA și pe stalpi proprietatea Municipiului Râmnicu Sărat.

Zona studiată este aproape de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune.

• Telecomunicații

Rețeaua de telecomunicații a Mun. RÂMNICU SĂRAT este de tip subteran și aerian proprietatea Romtelekom SA respectiv rețele mobile de telefonie

Terenul studiat nu este străbătut de cabluri subterane ale rețelei telefonice.

2.7 Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. RÂMNICU SĂRAT este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

• Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile în special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport local. În zona studiată nu sunt surse de poluare a atmosferei.

În concluzie, nu sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

• Calitatea apei

Cursul de apă care străbate zona este râul Râmnic și afluentul Grebanu, însă zona studiată nu se află în imediată apropiere a acestor cursuri de apă.

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

• Sursele de apă

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere:

- unul de mică adâncime cu apă nepotabilă și slab agresivă față de mediu (8-10 m);

- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adâncimea de 35 - 100 m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

• Calitatea solului

În cazul analizat, propunerea nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural și

uman, atata timp cat se va urmări abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.8 Disfuncionaliti

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta următoarele disfuncionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- situatia precara a cailor de comunicatie la nivel local
- lipsa unor spații verzi amenajate, plantatie de aliniament
- lipsa unui spatiu pietonal amenajat conform necesitatilor
- lipsa unor funcțiuni complementare locuirii pentru a deservi zona
- nivelul de dezvoltare economica destul redus
- populatie redusa si imbatranita
- lipsa multor dotări necesare

In mod special in zona studiata disfuncionalitatile specifice sunt :

- dotări edilitare insuficiente
- starea drumurilor (in special a partii pietonale), care necesita modernizari si reparatii pentru a fi aduse la nivelul cerintelor

2.9 Necesitati si optiuni

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncionalitatilor specifice zonei studiate si anume:

- modernizarea si amenajarea drumurilor existente cu spațiile verzi si pietonale aferente
- crearea unei infrastructurii edilitare locale pentru zona studiata
- dezvoltarea zonei prin construirea unor obiective de interes local: locuinte, institutii publice, parc, baza sportiva si terenuri multisport, zona agrement.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

• Alegerea amplasamentului

Amplasamentul, in suprafata totala de **266915,2159 mp(26,69 ha)** este situat in intravilanul Municipiului RÂMNICU SĂRAT

Criterii avute in vedere stabilirii solutiei de proiectare a amenajarii a avut in vedere:

- amplasament situat in intravilan, cu tendinta de dezvoltare in aceasta zona de zona

pentru locuire în cladiri sociale, de serviciu sau ANL, institutii publice si funcțiuni complementare (comert, servicii);

- cu toate ca actualmente situatia cailor de acces interioare zonei studiate în PUZ este precara, sunt posibilități de modernizare a lor, deoarece terenurile sunt amplasate în vecinatatea arterelor de importanta majora la nivelul Municipiului - Șos. Podgoriei si str. Focsani.

Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul urbanistic general al Mun. RÂMNICU SĂRAT reglementeaza suprafata de teren studiată ca zona cu destinație speciala aflata în intravilan.

Realizarea amenajării zonei prin PUZ actual va determina modificari reglementărilor din UTR nr. 14 din PUG, la nivelul acestei zone functionale, reglementările actuale nefiind utilizabile în contextul transmiterii de catre MAPN a imobilelor 376 si partial 687 în domeniul public al Municipiului Ramnicu Sarat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum si în apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care sa implice restrictii de construire.

Prin solutia propusa, se va incerca pastrarea cat mai mult cu putinta a vegetatiei înalte existente în zona, totodata se vor infiinta noi plantatii pentru a crea unui ambient placut la nivelul ansamblului construit.

3.4. Organizarea circulației

Accesul pietonal si carosabil în cadrul parcelelor va fi realizat din Șos. Podgoriei, strada 8 Martie si strada Focsani ce vor face legatura cu strazile nou propuse prin noi intersectii rutiere.

Se propune amenajarea de circulații pietonale si carosabile în interiorul terenurilor ce au generat PUZ.

3.5. Intravilan propus. Bilant teritorial propus

Prin prezenta documentație se prevede construire de locuințe sociale, (colective sau individuale), sedii de instituții publice, amenajarea unei baze sportive si terenuri multisport, înființarea unui program școală după școală, înființarea unui centru de afaceri, înființarea unui cămin de bătrâni, amenajarea de parcuri și spații verzi, pe suprafata totala de 266915,2159 mp(26,69 ha), cu modificarea reglementărilor existente.

Conform PUG Mun. RÂMNICU SĂRAT, terenul studiat se afla în UTR 14 – zona cu destinație specială, nereglementata urbanistic.

3.6. Zonificare funcțională – Reglementări

Funcțiunea dominanta pentru zona studiată este de zona cu destinație speciala.

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica următoarele unitati teritoriale de referinta:

UTR 14 – zona cu destinație speciala: Suprafata totala 266915,2159 mp(26,69 ha).

Indicii existenți în zona

prin PUG nu sunt reglementați

Indicii existenți în zona conform cadastre:

S total teren = 266915,2159 mp compus din:

- Nr cad 31959 S = 66363.7893 mp

- Nr cad 36389 S = 200551,4266 mp din măsuratori

Corpurile C1-C20 existente au suprafața construită la sol de:

S construit clădirile C1-C20 - 9597 mp

S desfășurat clădirile C1-C20 - 14009 mp

Categoria de folosință fiind:

- CC = 184233 mp
- P = 16318 mp

Astfel, pentru imobilele ce au generat PUZ:

POT existent = 3.59 %

CUT existent = 0.052

INDICI URBANISTICI GENERALI MAXIMALI PROPUȘI

UTR Ls - locuințe individuale - locuințe de serviciu

ZONA Ls: locuințe individuale - locuințe de serviciu S+P+2E

RH max. = S+P+2E

POT max = 40%

CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren.

UTR Lc - locuințe colective cu următoarele subzone:

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R

RH max. = S+P+4E+5R

POT max = 40%

CUT max = 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL S+P+4E+5R

RH max. = S+P+4E+5R

POT max = 40%

CUT max= 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLb: subzona camin batrani S+P+2E

RH max.= S+P+2E

POT max= 50%

CUT max= 1,5 mp ADC/ mp teren.

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

RH max.= S+P+3E

POT max= 60%

CUT max = 2,4 mp ADC/ mp teren;

UTR M - cu urmatoarele subzone:

ZONA sM1-12: zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice și terenuri multi sport

UTR V - cu urmatoarele subzone:

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

RH max.= S+P+1E

POT max= 30%

CUT max = 0,6 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

RH max.= S+P

POT max= 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive

RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive

RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA V5: subzona destinată pasuni



RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

RH max.= S+P

POT max= 5%

CUT max = 0.05 mp ADC/ mp teren;

S total teren = 266915,2159 mp= 100 %

compus din:

- Nr cad 31959 S= 66363.7893 mp

- Nr cad 36389 S= 200551,4266 mp

S zone functionale total = 243485,57 mp - 91.22 %

S circulatii - zona carosabil si alei = 23429,6418 mp - 8.78 %

Zona functionala		Suprafata teren mp	POT %	CUT	Numar etaje	S construit	S desfasurat	% din Stotal
Ls	Locuinte de servicii	12727,16	40	1,2	S+P+2E	5090,86	15272,59	4,77
sLb	camion pentru batrani	3444,31	60	1,5	S+P+2E	2066,59	5166,47	1,29
sLc1	Locuinte sociale	10819,76	40	2,2	S+P+4E+5r	4327,90	23803,47	4,05
sLc2	Locuinte colective ANL	11496,35	40	2,2	S+P+4E+5r	4598,54	25291,97	4,31
sM1	zona institutii, servicii si terenuri multisport	2840,63	60	2,4	S+P+3E	1704,38	6817,51	1,06

Zona functionala		Suprafata teren mp	POT %	CUT	Numar etaje	S construit	S desfasurat	% din Stotal
sM2	zona institutii, servicii si terenuri multisport	3797,88	60	2,4	S+P+3E	2278,73	9114,91	1,42
sM3	zona institutii si servicii	3797,65	60	2,4	S+P+3E	2278,59	9114,36	1,42
sM4	zona institutii si servicii	2299,02	60	2,4	S+P+3E	1379,41	5517,65	0,86
sM5	zona institutii si servicii	11381,00	60	2,4	S+P+3E	6828,60	27314,40	4,26
sM6	zona institutii si servicii	8175,59	60	2,4	S+P+3E	4905,35	19621,42	3,06
sM7	zona institutii si servicii	6384,83	60	2,4	S+P+3E	3830,90	15323,59	2,39
sM8	zona institutii si servicii	9664,09	60	2,4	S+P+3E	5798,45	23193,82	3,62
sM9	zona institutii si servicii	17727,87	60	2,4	S+P+3E	10636,72	42546,89	6,64
sM10	zona institutii si servicii	7005,46	60	2,4	S+P+3E	4203,28	16813,10	2,62
sM11	zona institutii si servicii	2946,66	60	2,4	S+P+3E	1768,00	7071,98	1,10
M12	zona institutii si servicii	14570,96	60	2,4	S+P+3E	8742,58	34970,30	5,46
sV1	zona agrement si picnic	28958,55	30	0,6	S+P+1E	8687,57	17375,13	10,85
sV2	zona parc si spatii verzi	28757,0441	10	0,1	S+P	2875,70	2875,70	10,77
sV3	zona agrement, sport	17144,96	30	0,9	S+P+2E	5143,49	15430,46	6,42
sV4	zona agrement, sport	4500,77	30	0,9	S+P+2E	1350,23	4050,69	1,69
V5	pasune	16317,82	-	-	-	0,00	0,00	6,11
V6	zona liziera	7195,78	-	-	-	0,00	0,00	2,70
V7	zona liziera	9740,8	-	-	-	0,00	0,00	3,65
ZP	zona parcar	1790,63	5	0,05	S+P	89,53	89,53	0,67
TOTAL SUPRAFETE	zone functionale	243485,57	91,22			TOTAL %		91,22
TOTAL TEREN		266915,22				CIRCULATII %		8,78
TOTAL CIRCULATII		23429,6418	8,78			TOTAL SUPRAF		100

3.7 Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

• Alimentarea cu apă potabilă

Pentru terenul studiat se propune asigurarea alimentării cu apă potabilă în sistem centralizat.

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă potabilă;
- udatul spațiilor verzi.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura din rețeaua de distribuție locală, existentă în zonă.

• Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre viitoarele rețele ce vor executa în zonă.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect tehnic întocmit de firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

• Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale ce vor fi redirectionate către scurgeri și rețele ce se vor proiecta în acest sens.

• Alimentare cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid și a situației rețelelor existente în zonă, în zona terenurilor în studiu se va utiliza alimentarea cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existentă în Municipiul Râmnicu Sărat.

Se recomandă dotarea cu instalații de încălzire cu centrale termice proprii.

• **Alimentare cu energie electrica**

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului retelelor de distributie.

Solutia de alimentare cu energie electrică va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

• **Iluminatul public**

Se va prevedea un sistem de iluminat de siguranta in cadrul proprietatii.

• **Telecomunicatii**

Rețeaua locala se va extinde si la situl studiat, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM si care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii.

3.8 . Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul exploatarii terenurilor dezmembrate acesteia.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

• **Poluarea aerului**

Faza de exploatare a terenurilor dezmembrate

Calitatea aerului nu va fi afectata.

• **Poluarea sonora**

- Zona nu va fi afectata de poluare sonora.

• **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

• **Poluarea solului**

- Zona nu va fi afectata de poluarea solului

• **Deseurile**

Nu vor rezulta deseuri ce vor afecta calitatea zonei.

• **Afectarea biodiversității**

Faza de construcție a clădirii și a căilor rutiere aferente

Activitățile desfășurate nu constituie o sursă de poluare.

• **Arii protejate**

În zona studiată nu se găsesc arii naturale protejate.

• **Impactul economic și social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasărilor de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbarii alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursă individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

• **Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații**

Teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de câmpie, panta mică, nivelul apei freatice mai mare de 9 m) ;
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor ;
- terenurile nu prezintă riscuri de supraumărire prin ridicarea nivelului freatic.

3.9 Proprietatea asupra terenurilor

Pentru zona propusă în suprafața de **266914.79mp (26,69 ha)** s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietatea publică a Municipiului Râmnicu Sărat conform H.G. nr. 276/27.04.2017

CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul își propune modificarea reglementărilor urbanistice în vederea stabilirii regimului de construire și realizarea unor operațiuni cadastrale.

Prezenta propunere nu va avea un impact negativ asupra mediului socio-economic din zonele adiacente.

- Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului Municipiul Râmnicu Sărat și a H.G. nr. 276/27.04.2017.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea propunerilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:



- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul prezentat ;
- autorizarea operațiunilor notariale și cadastrale solicitate ;
- stabilirea regimului de construire în cadrul parcelei propuse pentru dezmembrare.

INTOCMIT,

Arh. Urb. Laura Andreea Dobrescu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal pentru "Sos Podgoriei nr. 16 - nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21 - nr. cad. 36389 - locuințe sociale, locuințe prin programe ANL și locuințe de serviciu, sedii institutii publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri și spatii verzi", în suprafața de 266915,2159 mp (26,69 ha).

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "Sos Podgoriei nr. 16 - nr. cad. 31959 și str. Focsani nr. 21 - nr. cad. 36389 - locuințe sociale, locuințe prin programe ANL și locuințe de serviciu, sedii institutii publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri și spatii verzi"

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului. Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism, ale caror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism".

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii construcțiilor si unele masuri pentru realizarea depozitare lor;(cu modificarile ulterioare);
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 247/2005);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind calitatea in construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protectia mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotarare nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea proceduri de realizare a evaluari de mediu;
- pentru planuri si programe;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul urbanistic general al Mun.RÂMNICU SĂRAT.

Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pentru terenul aflat în intravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ:

- PUZ-ul se realizează pe o suprafață totală de **266915,2159 mp (26,69 ha)** și este compus din două terenuri: terenul cu nr cad 31959 S= 66363.7893 mp și terenul cu numărul cadastral nr cad 36389 lot 1, S= 200551,4266 mp din acte. Pe terenul cu numărul cadastral 36389 lot 1 se află construcții cu regim de înălțime S+P până la P+2 etaje respectiv corpurile C1-C20, conform măsurătorilor cadastrale. Terenurile sunt situate în Mun. RÂMNICU SĂRAT, Județ Buzău, proprietate a Municipiului RÂMNICU SĂRAT conform Hotărârii de Guvern nr. 276/27.04.2017, pe care se propune construirea de locuințe sociale, locuințe prin programe ANL, locuințe de serviciu, sedii instituții publice, amenajarea unei baze sportive și terenuri multisport, înființarea unui program școală după școală, înființarea unui centru de afaceri, înființarea unui cămin de bătrâni, amenajarea de parcuri și spații verzi.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în **unități teritoriale de referință (UTR)**, cu prescripții specifice.

UTR- ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominant rezidențială, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Capitolul 2 . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirea, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc se vor realiza pe baza PUZ aprobat, în intravilanul localității, în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirea;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentația PUZ ;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situată la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min. 1,20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementări privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezinta grafic in documentatia de urbanism prin **plansa de Reglementări - Zonificare funcțională, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare.

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

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

2.2. Reglementări privind siguranta construcțiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupată la sol (construită) și suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare - C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentațiile de urbanism sunt maxime.

UTR Ls - locuinte individuale - locuinte de serviciu

ZONA Ls: locuinte individuale - locuinte de serviciu S+P+2E

RH max.= S+P+2E

POT max= 40%

CUT max= 1,2 mp ADC/ mp teren.

UTR Lc - locuinte colective cu urmatoarele subzone:

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R

RH max.= S+P+4E+5R

POT max= 40%

CUT max= 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL S+P+4E+5R

RH max.= S+P+4E+5R

POT max= 40%

CUT max= 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLb: subzona camin batrani S+P+2E

RH max.= S+P+2E

POT max= 50%

CUT max= 1,5 mp ADC/ mp teren.

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

RH max.= S+P+3E

POT max= 60%

CUT max = 2,4 mp ADC/ mp teren;

UTR M - cu următoarele subzone:

ZONA sM1-12: zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice și terenuri multi sport

UTR V - cu următoarele subzone:

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

RH max.= S+P+1E

POT max= 30%

CUT max = 0,6 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

RH max.= S+P

POT max= 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive



RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive

RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA V5: subzona destinată pasuni

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

RH max.= S+P

POT max= 5%

CUT max = 0.05 mp ADC/ mp teren;

S total teren = 266915,2159 mp= 100 %

compus din:

- Nr cad 31959 S= 66363.7893 mp

- Nr cad 36389 S= 200551,4266 mp

S zone functionale total = 243485,57 mp - 91.22 %

S circulații - zona carosabil și alei = 23429,6418 mp - 8.78 %

Zona funcțională		Suprafața teren mp	POT %	CUT	Numar etaje	S construit	S desfășurat	% din Total
Ls	Locuințe de servicii	12727,16	40	1,2	S+P+2E	5090,86	15272,59	4,77
sLb	camin pentru batrani	3444,31	60	1,5	S+P+2E	2066,59	5166,47	1,29
sLc1	Locuințe sociale	10819,76	40	2,2	S+P+4E+5r	4327,90	23803,47	4,05
sLc2	Locuințe colective ANL	11496,35	40	2,2	S+P+4E+5r	4598,54	25291,97	4,31
sM1	zona institutii, servicii și terenuri multisport	2840,63	60	2,4	S+P+3E	1704,38	6817,51	1,06
sM2	zona institutii, servicii și terenuri multisport	3797,88	60	2,4	S+P+3E	2278,73	9114,91	1,42
sM3	zona institutii și servicii	3797,65	60	2,4	S+P+3E	2278,59	9114,36	1,42
sM4	zona institutii și servicii	2299,02	60	2,4	S+P+3E	1379,41	5517,65	0,86
sM5	zona institutii și servicii	11381,00	60	2,4	S+P+3E	6828,60	27314,40	4,26
sM6	zona institutii și servicii	8175,59	60	2,4	S+P+3E	4905,35	19621,42	3,06
sM7	zona institutii și servicii	6384,83	60	2,4	S+P+3E	3830,90	15323,59	2,39
sM8	zona institutii și servicii	9664,09	60	2,4	S+P+3E	5798,45	23193,82	3,62
sM9	zona institutii și servicii	17727,87	60	2,4	S+P+3E	10636,72	42546,89	6,64
sM10	zona institutii și servicii	7005,46	60	2,4	S+P+3E	4203,28	16813,10	2,62
sM11	zona institutii și servicii	2946,66	60	2,4	S+P+3E	1768,00	7071,98	1,10
M12	zona institutii și servicii	14570,96	60	2,4	S+P+3E	8742,58	34970,30	5,46
sV1	zona agrement și picnic	28958,55	30	0,6	S+P+1E	8687,57	17375,13	10,85
sV2	zona parc și spații verzi	28757,0441	10	0,1	S+P	2875,70	2875,70	10,77
sV3	zona agrement, sport	17144,96	30	0,9	S+P+2E	5143,49	15430,46	6,42
sV4	zona agrement, sport	4500,77	30	0,9	S+P+2E	1350,23	4050,69	1,69

Zona functionala		Suprafata teren mp	POT %	CUT	Numar etaje	S construit	S desfasurat	% din Stotal
V5	pasune	16317,82	-	-	-	0,00	0,00	6,11
V6	zona liziera	7195,78	-	-	-	0,00	0,00	2,70
V7	zona liziera	9740,8	-	-	-	0,00	0,00	3,65
ZP	zona parcare	1790,63	5	0,05	S+P	89,53	89,53	0,67
TOTAL SUPRAFETE	zone functionale	243485,57	91,22				TOTAL %	91,22
TOTAL TEREN		266915,22					CIRCULATII %	8,78
TOTAL CIRCULATII		23429,6418	8,78				TOTAL SUPRAF	100

2.3 Reglementări privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

• Amplasarea fata de drumuri publice

Construcțiile vor fi retrase fata de strazile existente si propuse, conform planșei de reglementări.

• Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei

La autorizarea construcțiilor se vor urmări următoarele retrageri:

UTR Ls - locuințe individuale - locuințe de serviciu

ZONA Li: locuințe individuale - locuințe de serviciu S+P+2E

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

UTR Lc - locuințe colective cu urmatoarele subzone:

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 5 m fata de limitele laterale
- minimum 3,5 m fata de strada de acces

ZONA sLc2: subzona locuinte colective - locuinte ANL S+P+4E+5R

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 5 m fata de limitele laterale
- minimum 3,5 m fata de strada de acces

ZONA sLb: subzona camin batrani S+P+2E

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

UTR M - cu urmatoarele subzone:

ZONA sM1-12: zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice și terenuri multi sport

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 5 m fata de limitele laterale
- minimum 3,5 m fata de strada de acces

UTR V - cu urmatoarele subzone:

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive

- minimum 5 m fata de limita posterioara
- minimum 3 m fata de limitele laterale
- minimum 3 m fata de strada de acces

ZONA V5: subzona destinată pasuni

Nu este cazul

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

Nu este cazul

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

Nu este cazul

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

Nu este cazul

• Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela.

Distante minime obligatorii

Distantele minime acceptate dintre cladirile alaturate sunt egale cu jumatate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

2.4. Reglementări cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Drumuri și accesuri

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

Accesul pietonal și carosabil în cadrul parcelelor va fi realizat din Șos. Podgoriei, strada 8 Martie și strada Focsani ce vor face legătura cu strazile nou propuse prin noi intersecții rutiere.

Se propune amenajarea de circulații pietonale și carosabile în interiorul terenurilor ce au generat PUZ.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Rețeaua de alimentare cu apă va fi realizată prin extinderea rețelei de apă potabilă a Municipiului RÂMNICU SĂRAT.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre viitoarea rețea ce va exista în zona.

Alimentarea cu energie electrică a noii construcții se propune a se face din rețeaua electrică ce alimentează Municipiul RÂMNICU SĂRAT.

Incalzirea agentului termic se face în sistem centralizat, cu centrale termice sau prin racordul la rețeaua generală.

2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

• Regimul de înălțime

ZONA Li: locuințe individuale - locuințe de serviciu poate avea o înălțime maximă de S+P+2E.

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale poate avea o înălțime maximă de S+P+4E+5R.

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL poate avea o înălțime maximă de S+P+4E+5R.

ZONA sLb: subzona cămin bătrâni poate avea o înălțime maximă de S+P+2E.

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, instituții publice poate avea o înălțime maximă de S+P+3E.

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu scop recreativ poate avea o înălțime maximă de S+P+1E.

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi poate avea o înălțime maximă de S+P.

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive poate avea o înălțime maximă de S+P+2E.

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive poate avea o înălțime maximă de S+P+2E.

ZONA V5: subzona destinată pasuni – nu sunt propuse construcții.

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție– nu sunt propuse construcții.

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție– nu sunt propuse construcții.

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor poate avea o înălțime maximă de S+P.

• Aspectul exterior al construcțiilor

Se va urmări armonizarea aspectului compozitional și arhitectural al construcțiilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

Se interzice:

- folosirea azbocimentului, a materialelor plastice, a cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- realizarea unor mansarde false;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii;
- realizarea unor imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor;
- utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- plasarea de panouri publicitare pe plinurile fațadelor sau în dreptul ferestrelor.

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp și care se integrează în coerența generală a zonei.

Pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
- inscripțiile luminoase, moderniste;
- inscripțiile pe balcoane, cornise sau acoperișuri.

2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Pentru ZONA Ls: locuințe individuale - locuințe de serviciu S+P+2E se vor prevedea:

• Parcaje

Parcarea se va efectua exclusiv în incinta loturilor propuse. Se vor calcula minim 1 loc de parcare pentru fiecare locuință individuală și 1 loc de parcare pentru vizitatori pentru fiecare lot în parte.

• Spații verzi și plantate

Pe fiecare lot în parte se vor avea în vedere un minim de 30% spații verzi din suprafața totală a fiecărui lot.

• Împrejurimi

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2 m.

Pentru ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R și

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL S+P+4E+5R se vor prevedea:

• **Parcaje**

Parcarea se va efectua exclusiv în incinta loturilor propuse. Se vor calcula minim 1 loc de parcare pentru apartamentele cu suprafața mai mică de 100 mp și 2 locuri de parcare pentru apartamentele mai mari de 100 mp și respectiv un supliment de 20 % pentru vizitatori pe ansamblu. De asemenea parcajele vor fi proiectate conform normativelor în vigoare în cazul în care acestea vor fi realizate la subsolurile blocurilor.

• **Spații verzi și plantate**

Pe fiecare lot în parte se vor avea în vedere un minim de 20% spații verzi din suprafața totală a terenului aferent.

• **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei. Se permite în cazul blocurilor separarea doar prin gard viu.

Pentru ZONA sLb: subzona cămin bătrâni S+P+2E se vor prevedea:

• **Parcaje**

Se va calcula conform normativelor specifice, în funcție de capacitatea unităților propuse.

• **Spații verzi și plantate**

Pe fiecare lot în parte se vor avea în vedere un minim de 30% spații verzi din suprafața totală a terenului aferent.

• **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.

Pentru UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, instituții publice se vor prevedea:

• **Parcaje**

Se va calcula conform normativelor specifice, în funcție de funcțiunea și capacitatea unităților propuse.

- **Spații verzi și plantate**

Pe fiecare lot în parte se vor avea în vedere un minim de 30% spații verzi din suprafața totală a terenului aferent. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

- **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Pentru ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic și ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi se vor prevedea:

- **Parcaje**

Parcajul este propus în afara zonelor de spații verzi în zona de UTR specifică parcarilor.

- **Spații verzi și plantate**

Specific funcțiunii

- **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Pentru ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive se vor prevedea:

- **Parcaje**

Se va calcula conform normativelor specifice, în funcție de funcțiunea și capacitatea unităților propuse.

- **Spații verzi și plantate**

Pe fiecare lot în parte se vor avea în vedere un minim de 10% spații verzi libere din suprafața totală a terenului aferent.

- **Împrejmuiri**

Împrejmuirile nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Pentru ZONA V5: subzona destinată pasuni, ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție și ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție se vor prevedea:

- **Parcaje**

Parcajul este propus în afara zonelor de spații verzi în zona de UTR specifică parcarilor.

- Spatii verzi si plantate

Specific functiunii

- Împrejmuiri

Nu este cazul.

Pentru ZONA Zp: subzona destinată parcarilor se vor prevedea:

- Parcaje

Parcajul este propus in afara zonelor de spatii verzi in zona de UTR specifica parcarilor.

- Spatii verzi si plantate

Pe fiecare lot in parte se vor avea in vedere un minim de 10% spatii verzi libere din suprafata totala a terenului aferent. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

- Împrejmuiri

Împrejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei.

CAPITOLUL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Destinația terenurilor și construcțiilor

INDICI URBANISTICI GENERALI MAXIMALI PROPUȘI

ZONA Ls: locuințe individuale - locuinte de serviciu S+P+2E

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuinte sociale S+P+4E+5R

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuinte ANL S+P+4E+5R

ZONA sLb: subzona camin batrani S+P+2E

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive

ZONA V5: subzona destinată pasuni

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

• **Generalitati: Caracterul zonei**

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifica următoarele unitati teritoriale de referinta cu descriere generala:

• Zona de locuit

- subzona locuințelor colective sau individuale, situate în ansambluri preponderent rezidențiale

• zona mixta

- continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), activitati productive mici nepoluante.

Se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale de circulatii si segmente de linearitati formate din diferite categorii de activitati comerciale, servicii si productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in municipiu si al traseelor exterioare de circulație. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

- zona camin de batrani
- zona spatii verzi, agrement si aliniament
- zona baza sportiva
- zona parcare

3.1 Utilizare funcțională

ZONA Ls: locuințe individuale - locuinte de serviciu S+P+2E

• **UTILIZĂRI ADMISE.**

Ls - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

• **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

Ls - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca :

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

• **UTILIZĂRI INTERZISE.**

Ls - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de baza a UTR-ului.

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL S+P+4E+5R

• **Utilizari admise :**

- locuințe colective în regim de construire discontinuu izolat
- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;

• **Utilizari admise cu conditionari**

- restaurante, baruri, cafenele, cu conditia sa nu aiba program prelungit peste orele 20;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

- conform DPG nr. 1431 / 2000:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, accesurilor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

• **Utilizari interzise**

- dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte;
- în conformitate cu DPG nr. 1431 / 2000:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accesuri, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor, etc.);

- la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
 - stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de baza a UTR-ului.

ZONA sLb: subzona camin batrani S+P+2E

• UTILIZĂRI ADMISE.

- Camine de batrani
- Camine sau cladiri cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

• UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

• UTILIZĂRI INTERZISE.

- activități productive poluante sau nepoluante
- activități care utilizează pentru depozitare și producție
- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de baza a UTR-ului.

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

• Utilizări admise :

- Institutii, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale ;
- Servicii sociale, colective și personale etc. ;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale ;
- Lacasuri de cult

- Comerț cu amanuntul
- Activități manufacturiere
- Depozitare mic-gros
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc. ;
- Sport și recreere în spații acoperite ;
- Parcaje la sol și multietajate ;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite ;
- Spații plantate – scuaruri ;

• **Utilizări admise cu condiționări**

- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale;
- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40m;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- În zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% ADC;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate

• **Utilizări interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini

- Curățătorii chimice;
- Depozitari de material re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgere apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de bază a UTR-ului.

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

• **Utilizări admise :**

sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
 - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
 - construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere,
 - parcaje.
 - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț.
 - Zone amenajate de picnic
- **Utilizări admise cu condiționări**
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea

a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

• **Utilizări interzise**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de baza a UTR-ului.

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

• **Utilizări admise :**

sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

• **Utilizări admise cu condiționări**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

• **Utilizări interzise**

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive

• **Utilizări admise :**

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

- spații plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

• **Utilizări admise cu condiționări**

- conform legilor și normelor în vigoare

• **Utilizări interzise**

- alte activități care nu sunt compatibile cu funcțiunea de baza a UTR-ului.

- schimbarea destinației a spațiilor din cadrul construcțiilor construite pentru funcțiunea propusă prin prezentul PUZ.

- depozitare en-gros sau mic-gros

- depozitări materiale refolosibile - platforme de precolectare a deșeurilor urbane

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - stații de întreținere auto;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- activități pentru depozitare și producție

ZONA V5: subzona destinată pasuni

- **Utilizări admise :**
 - conform legilor și normelor în vigoare
- **Utilizări interzise**
 - conform legilor și normelor în vigoare

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

- **Utilizări admise :**
 - conform legilor și normelor în vigoare
- **Utilizări interzise**
 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

- **Utilizări admise :**
 - parcaje;
 - circulații carosabile;
 - circulații pietonale;
 - plantații;
 - anexe pentru zona de parcaje (de exemplu cabină portar, clădire administrativă, etc).
- **Utilizări admise cu condiționări**
 - zona de parcare va fi proiectată conform legislației, normativelor și ghidurilor aflate în vigoare;
- **Utilizări interzise**
 - se interzice ocuparea parcării cu clădiri cu o altă funcțiune, în afara de cele necesare zonei de parcare.

3.2 Condiții echipare a clădirilor

• Condiții de echipare edilitară

- alimentarea cu apă necesară consumului în zona se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală.
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare din zona.
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole.
- alimentarea cu energie electrică se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează municipiul RÂMNICU SĂRAT.
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face din rețelele de distribuție de gaze naturale existente

3.3 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZONA Ls: locuințe individuale - locuințe de serviciu S+P+2E

RH max.= S+P+2E

POT max= 40%

CUT max= 1,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLc1: subzona locuințe colective - locuințe sociale S+P+4E+5R

RH max.= S+P+4E+5R

POT max= 40%

CUT max= 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLc2: subzona locuințe colective - locuințe ANL S+P+4E+5R

RH max.= S+P+4E+5R

POT max= 40%

CUT max= 2,2 mp ADC/ mp teren.

ZONA sLb: subzona cămin bătrâni S+P+2E

RH max.= S+P+2E

POT max= 50%

CUT max= 1,5 mp ADC/ mp teren.

UTR M - zona funcțiuni mixt- servicii, comerț, centru afaceri, institutii publice

RH max.= S+P+3E

POT max= 60%

CUT max = 2,4 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV1: subzona destinată spațiilor verzi cu dotări comunitare, agrement și picnic

RH max.= S+P+1E

POT max= 30%

CUT max = 0,6 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV2: subzona destinată zonei de parc și spații verzi

RH max.= S+P

POT max= 10%

CUT max = 0,1 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV3: subzona destinată bazei sportive

RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA sV4: subzona destinată bazei sportive

RH max.= S+P+2E

POT max= 30%

CUT max = 0,9 mp ADC/ mp teren;

ZONA V5: subzona destinată pasuni

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V6: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA V7: subzona destinată spațiilor verzi de protecție

RH max.= -

POT max= -%

CUT max = 0 mp ADC/ mp teren;

ZONA Zp: subzona destinată parcarilor

RH max.= S+P

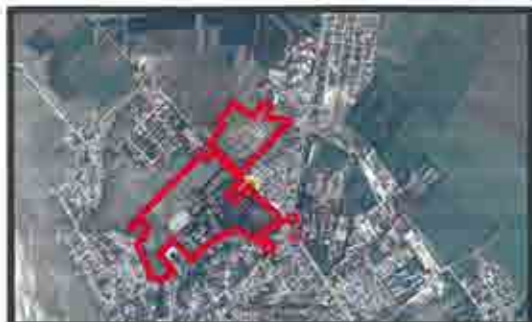
POT max= 5%

CUT max = 0.05 mp ADC/ mp teren;

INTOCMIT,

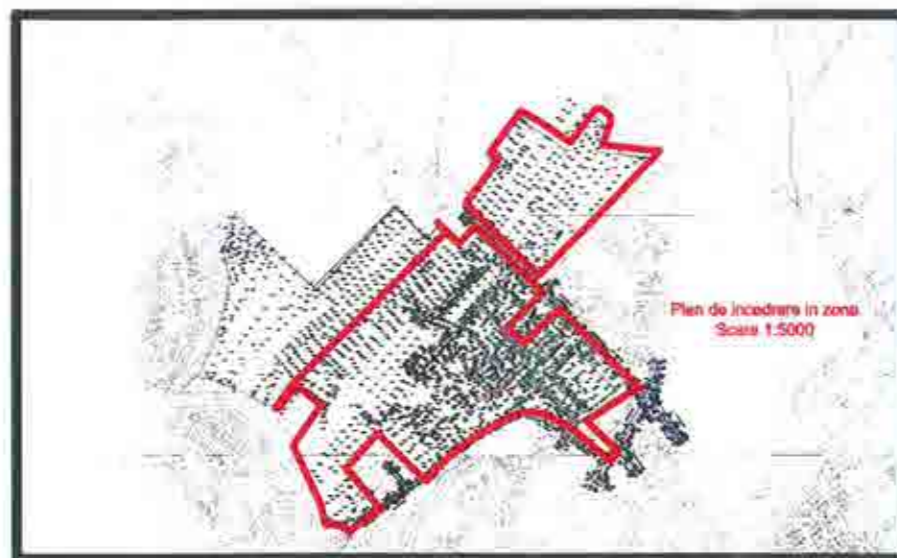
Arh. Urb. Laura Dobrescu

PLANȘĂ ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

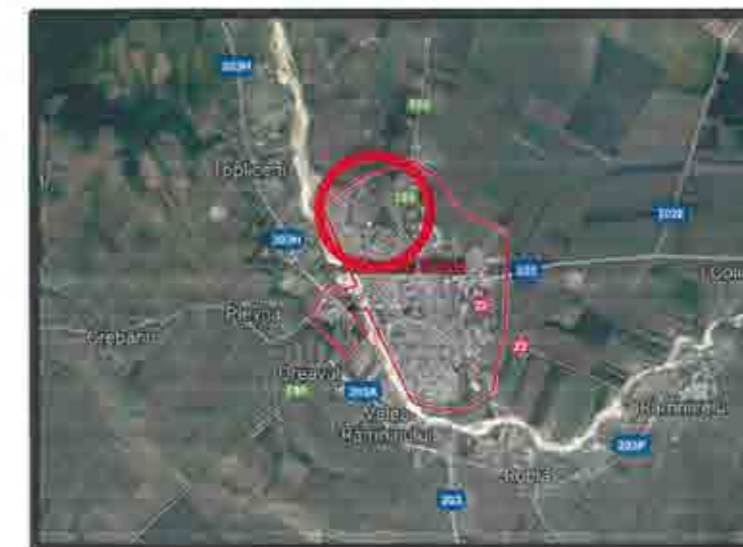


Orașul se află în nordul Munteniei și al județului Buzău, pe malul stâng al râului cu același nume. Este străbătut de șoseaua națională DN2, care îl leagă spre sud de Buzău și București, și spre nord de orașele din Moldova: Focșani, Bacău, Roman, și Suceava. Din acest drum, la Râmnicu Sărat se ramifică DN22, care leagă orașul de Brăila și mai departe (prin trecerea Dunării cu bacul), de orașele dobrogene Tulcea și Constanța. DJ202 (șosea județeană) duce din oraș în aval de-a lungul râului Râmnicu Sărat către localitățile învecinate.

— ZONĂ STUDIATA
— LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ



S teren = 266915,2159 mp (26,69 ha)



PROIECTANT GENERAL SC TOPO SYSTEM SRL RO 21980250, J39/560.2007 Vidra, Vrancea		NUMAR PROIECT: U470/2019	
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF RO29253940/2011		Obiectiv: "PUZ- Sos Podgoriei nr. 16, nr. cad. 31959 si str. Focsani nr. 21, nr. cad. 36389 - locuinte sociale, locuinte prin programe ANL si locuinte de serviciu, sedii institutiilor publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri si spatii verzi"	
Adresa: Mun Râmnicu Sărat, Sos Podgoriei nr. 16 si Str. Focsani nr. 21, jud Buzau		Beneficiar: UAT Municipiului Râmnicu Sărat	
Nume		Semnătura	
Echipa		TITLU PLANȘĂ:	
Șef proiect: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu		SITUAȚIE EXISTENTA	
Proiectat/ Desenat: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu stud.urb. Raluca Vișan ing. Adrian Florea		DENUMIRE PLANȘĂ: Plan de încadrare în zonă	
Scara: 1/2000		Contract: 470	
Data: 2019		Faza: P.U.Z.	
		nr. plansa U.1.1	



PLANȘĂ ÎNCADRARE ÎN PUG EXISTENT

S teren care a generat PUZ = 266915,2159 mp (26,69 ha)



ZONĂ STUDIATĂ
LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ

LEGENDA

LIMITE

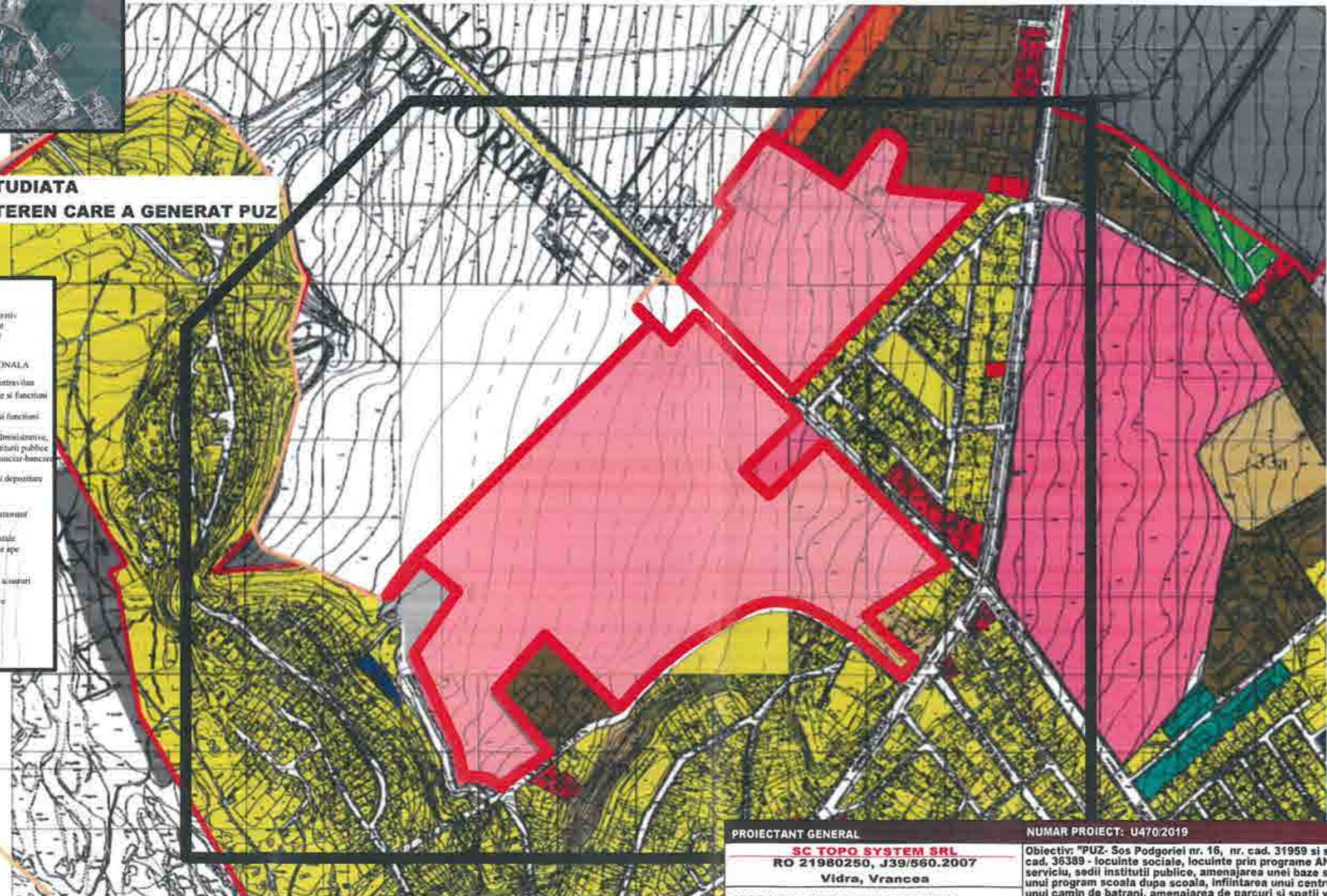
- Limita teritoriului administrativ
- Limita intravilan existent
- Limita intravilan propus
- Limita zona centrala

ZONIFICARE FUNCIONALA

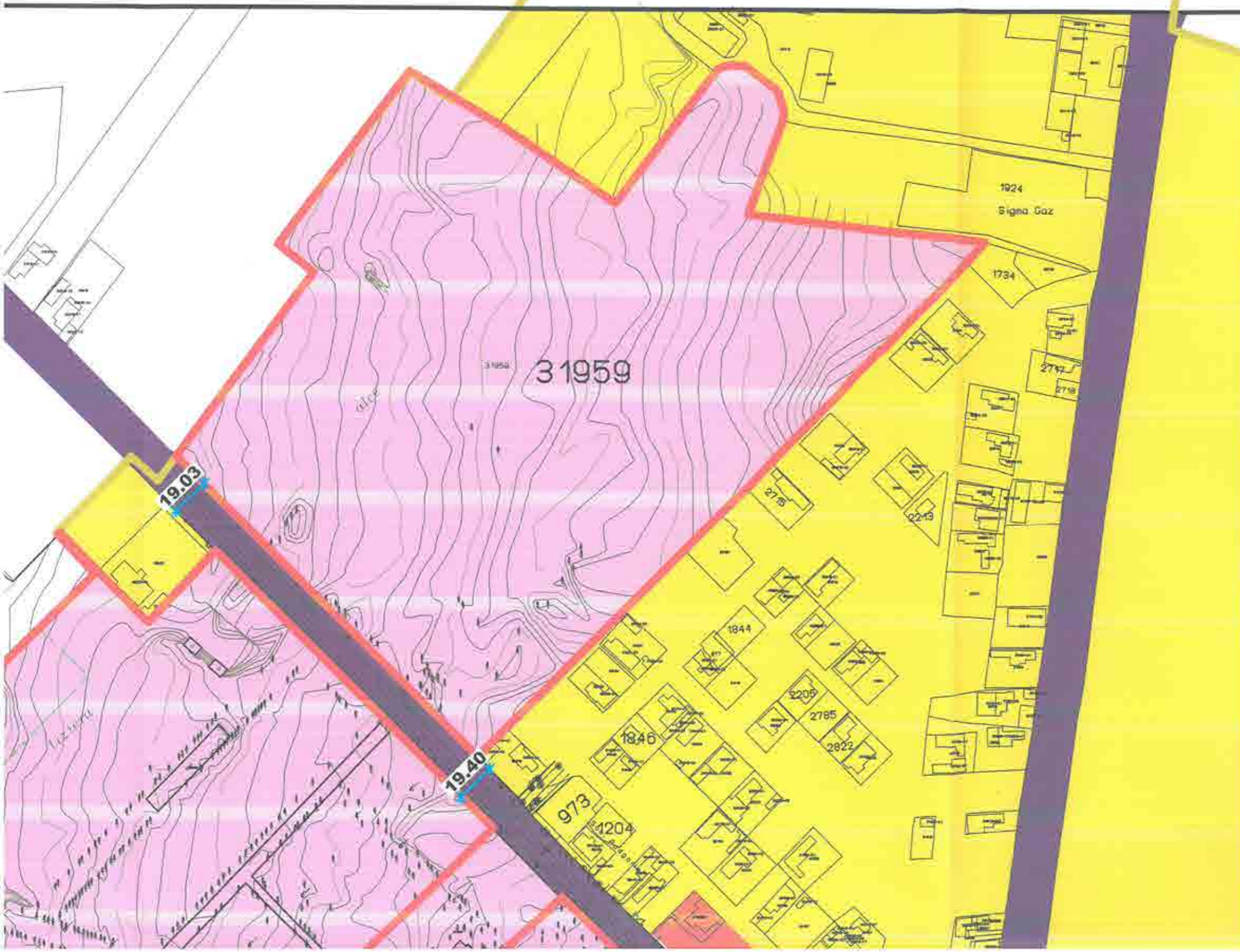
- Zona propusă extindere intravilan
- Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare colective
- Zona locuințe colective și funcțiuni complementare colective
- Zona pentru construcții administrative, construcții comerciale, instituții publice sau servicii, construcții financiare-bancare și asistență bancară
- Zona unități industriale și depozitare
- Zona unități agricole
- Zona destinație specială
- Zona pentru dotări de învățământ
- Zona pentru dotări de cult
- Zona pentru dotări de sănătate
- Subzona pentru gospodărie ape
- Subzona pentru civilitate
- Zona spații verzi, parcuri, scuaruri
- Zona ape
- Subzona amenajări sportive
- Zona teren neproductiv

DRUMURI

- Drum național
- Drum județean
- Drum comunal



PROIECTANT GENERAL		NUMAR PROIECT: U470/2019	
SC TOPO SYSTEM SRL RO 21980250, J39/560.2007 Vidra, Vrancea		Obiectiv: "PUZ: Sos Podgoriei nr. 16, nr. cad. 31959 si str. Focsani nr. 21, nr. cad. 36389 - locuințe sociale, locuințe prin programe ANL și locuințe de serviciu, sediul instituțiilor publice, amenajarea unei baze sportive, înființarea unui program școală după școală, înființarea unui centru de afaceri, înființarea unui camin de bătrani, amenajarea de parcuri și spații verzi"	
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A. CIF RO29253940/2011		Adresa: Mun. Râmnicu Sărat, Sos Podgoriei nr. 16 și Str. Focsani nr. 21, jud. Buzău Beneficiar: UAT Municipiul Râmnicu Sărat	
Nume		Semnătura	
Echipa		TITLU PLANȘĂ:	
Șef proiect: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu		SITUAȚIE EXISTENTĂ	
Proiectat/ Desenat: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu ing. Adrian Flores		Scara: 1/5000 Data: 2019	
		DENUMIRE PLANȘĂ: PLANȘĂ Plan de încadrare în zona	
		Contract: 470	
		Faza: P.U.Z. nr. planșa U.01	



ZS- zona cu destinație speciala

Indicii existenți în zona conform cadastre:

S total teren = 266915,2159 mp compus din:

- Nr cad 31959 S= 66363.7893 mp

- Nr cad 36389 lot 1 S= 200551,4266 mp

Corpurile C1-C20 existente cu suprafața construită la sol de:

S construit cladirile C1-C20 - 9597 mp

S desfășurat cladirile C1-C20 - 14009 mp

Categoria de folosință fiind:

I CC = 184233 mp

I P=16318 mp

Astfel terenul cu funcțiunea existentă de

DESTINAȚIE SPECIALA:

POT existent = 3.59 %

CUT existent = 0.052

J.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA Sos Podgoriei nr. 16 – nr. cad. 31959 si str. Focsani

ANȘĂ SITUAȚIE EXISTENTĂ

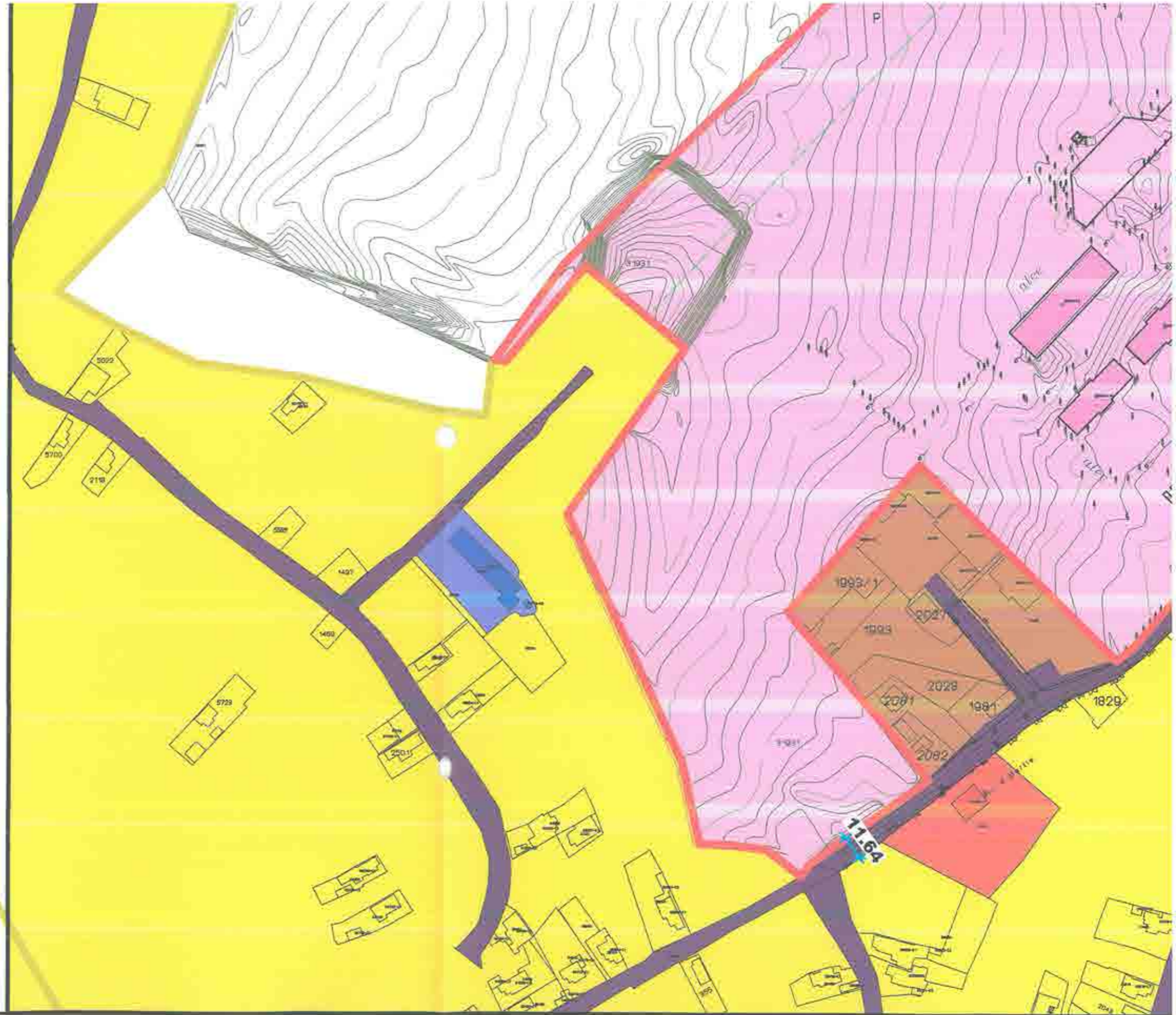
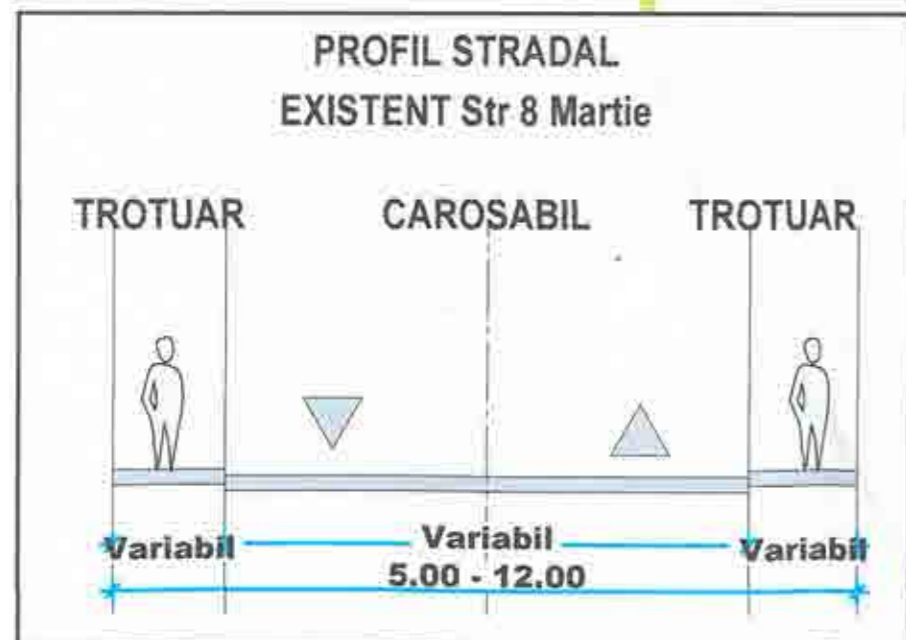
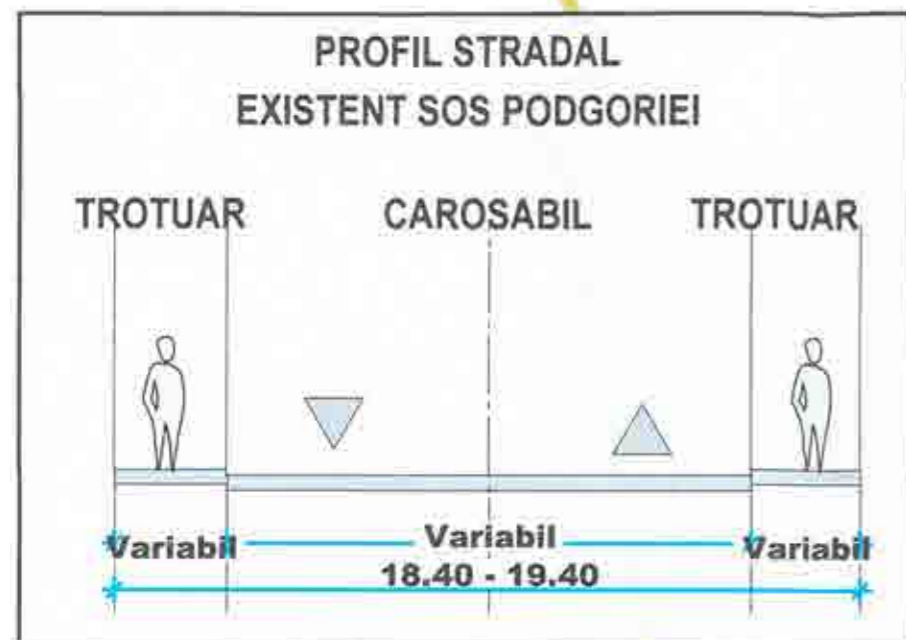


- gara zonei si metru de beton
- gara plau beton atinge
- gara zona ghimpire
- linia de proprietate
- gard placi beton structura
- linie curcatala
- ax rigida scurgere
- salta unstron aneapla
- salta unstron sianga
- gard metalic
- gara in piata
- grila padure tuloni
- canun de vizitare gaze
- stap din beton
- gura canalizarii
- indicatori tuburi
- borna kilometrice
- punct topografic de poligonare
- siarut
- stap din beton

COORDONATE DE NIVEL 2 SM
 T COORDONATE "TERESTRIE"
 REFERINTA "MAREEA NEAGRA 78"

suprafata PUZ terenuri = 266915,2159 mp (26,69 ha) mp = 100 %



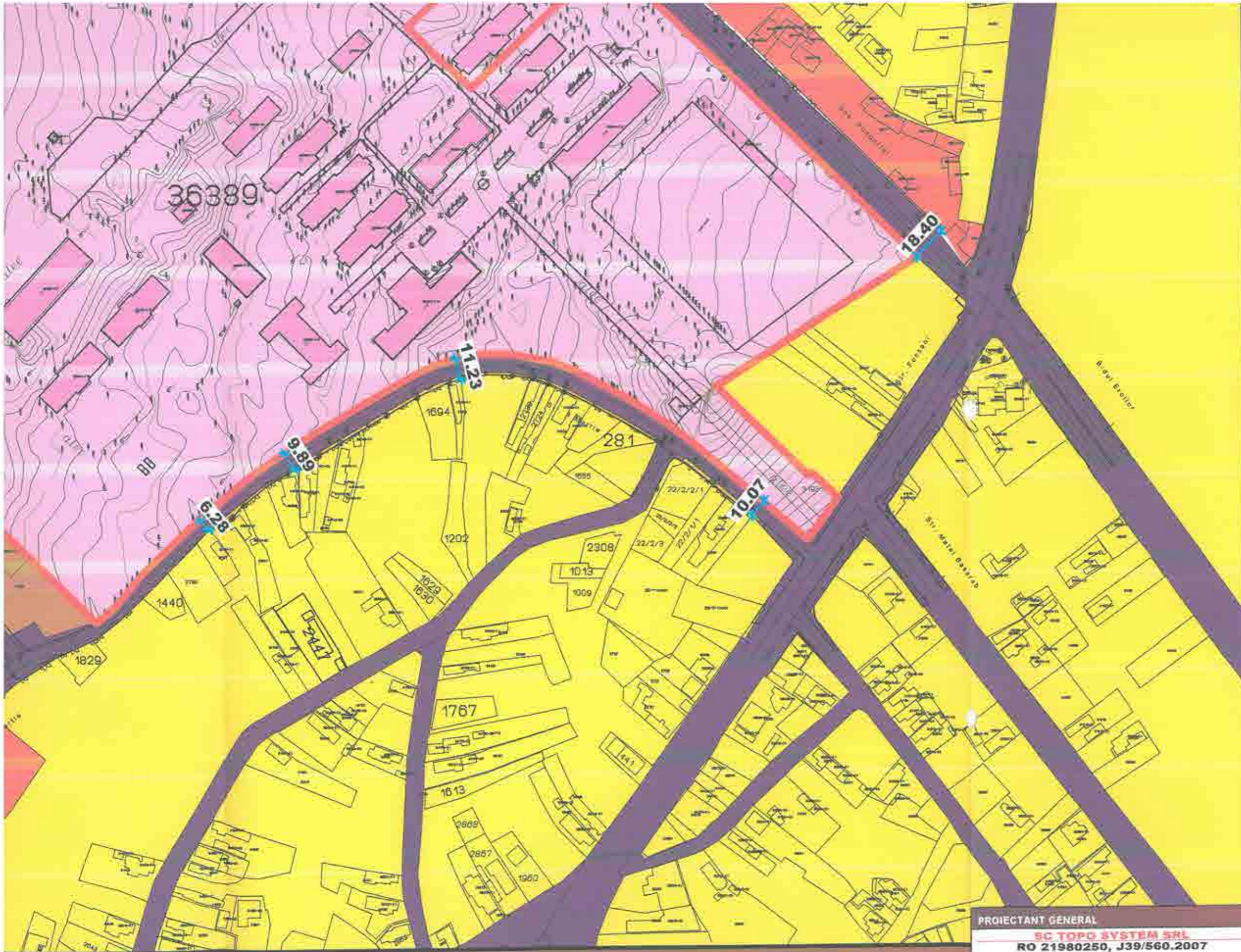


LIMITE

- Limita teren reglementat
- Limita proprietate
- Limita UAT

- Subzona destinata transportului rutier/pietonal
- s ZL2 - Subzona locuintelor individuale si colective mici/joase cu maxim P+1-2E
- ZS - Zona cu destinatie speciala

- ZA - Zona destinata dotatilor industriale
- ZF - Zona destinata dotarilor de cult
- ZC - Zona destinata comert servicii



PROIECTANT GENERAL SC TOPO SYSTEM SRL RO 21980250, J39/560.2007 Vidra, Vrancea		NUMAR PROIECT: U470/2019	
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM DOBRESCU LAURA ANDREEA S.R.L. CIF RO29253940/2011		Obiectiv: "PUZ- Sos Podgoriei nr. 16, Str. cad. 31959 si str. Focsani nr. 2 cad. 36389 - locuinte sociale, locuinte prin programe ANL si locuinte de serviciu, sedii institutiilor publice, amenajarea unei baze sportive, infiintarea unui program scoala dupa scoala, infiintarea unui centru de afaceri, infiintarea unui camin de batrani, amenajarea de parcuri si spatii verzi"	
Adresa: Mun Ramnicu Sarat, Sos Podgoriei nr. 16 si Str. Focsani nr. 21, jud. Vrancea		Beneficiar: UAT Municipiul Ramnicu Sarat	
		TITLU PLANSA:	
		SITUATIE EXISTENTA	
Echipa		Scara:	
Şef proiect: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu		1/2000	
Proiectat/ Desenat: arh.urb. Laura Andreea Dobrescu stud.urb. Raluca Vişan Ing. Adrian Florea		Data:	
		2019	
		DENUMIRE PLANSA:	
		Plan situatie existenta	
		nr. pla U.:	