



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. 33344 /22.06.2020

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valențin

Ca urmare a cererii adresate de PAPUC IONUT si PAPUC LIVIA MARILENA cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod poștal 125300 str. _____ bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 32785 din 18.06.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 06 din 22.06.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

generat de imobilul B-dul Eroilor, nr. 64 - nr. cadastral 36872, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord de imobil nr. cadastral 36312 Scoala Gimnaziala nr. 6, la est de domeniul public B-dul Eroilor, la sud imobil nr. cadastral 33174 din zona rezidentiala de locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 in afara perimetrelor de protectie monumente, la vest de imobile nr. cadastrale 2673 si 33174 din zona rezidentiala de locuinte cu cladiri P, P+1, P+2 in afara perimetrelor de protectie monumente

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele functionale: zona IS pe terenul ce a generat PUZ pe care se se propune construirea unei spalatorii auto self service si spatiu administrativ cu functiune asociata acesteia, imprejmuire si utilitati, cu respectarea prevederilor Codului Civil si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate / accesul auto si pietonal din B-dul Eroilor se vor face tinand cont de prevederile studiului de circulatie ce se va elabora in acest sens /parcajul va fi facut in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 / autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se va emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform H.G. 525/1996 republicata / pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in

interiorul parcelei pe care se realizeaza constructiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale / necesarul de locuri de parcare se stabileste in functie de specificul functional al constructiilor deservite conform HG 525/1996 prin proiect fiind prevazute 2 locuri de parcare in incinta / retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 1,50 ml fata de limitele laterale si posterioare si de 1,50 ml fata de aliniamentul la B-dul Eroilor, incadrandu-se in prevederile Codului Civil / se va asigura respectarea prevederilor Ordinului Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525 din 1996 / spatii verzi si plantate minim conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525 din 1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor – dupa caz / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati / racordarea la utilitatile existente pe B-dul Eroilor: apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate / dupa caz, 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

P.O.T. propus=26,44 % C.U.T. propus=0,26

Regim de inaltime: max. P+2

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=1494 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul in suprafata de 295 mp ce a generat P.U.Z. / Imobilul teren este proprietate conform Act de Alipire nr. 732/26.02.2020 / Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 5 Municipiul Rm. Sarat

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1494 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie in B-dul Eroilor conform studiu de circulatie /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe B-dul Eroilor exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii fiind necesare racordarea la minim utilitatile apa, canal si energie electrica /asigurare parcaj in incinta /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /sistemizarea zonei prin amenajarea accesului in incinta de catre investitor dupa obtinerea avizului de amplasare si acces la drumul local solicitat prin certificatul de urbanism

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona / accesul la terenul reglementat prin PUZ se va amenaja din domeniul public al B-dului Eroilor si se va face conform studiului de circulatie ce va fi elaborat in acest sens

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

P.U.Z. si R.L.U. va fi elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe baza studiilor de fundamentare geotehnic si de circulatie

P.U.Z. si R.L.U. va fi avizat/aprobat de: protectia mediului, apa-canal, energie electrica, sanatatea populatiei, politia rutiera si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. si dovada inregistrarii la Registrul Urbanistilor din Romania

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 79 din 04.06.2020, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat,
Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 110713 din 18.06.2020.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMANIA

Judetul Buzau

Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)

Nr. 30377 din 04.06.2020.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 79 din 04.06.2020.

In scopul: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE si UTILITATI **)

Ca urmare a Cererii adresate de*) PAPUC IONUT si PAPUC LIVIA-MARILENA.

cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal _____, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 28274 din 22.05.2020.

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. B-dul Eroilor nr. 64, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*) Plan de incadrare in zona/ Plan de situatie/ Nr. CF 36872/ Nr. cadastral 36872

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform U.T.R. 5 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.:

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si str. Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii(croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri) /se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala /se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona

Conditionari si restrictii: regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazii/ limita aliniament front construit nou la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)

$S_{verde} = 295\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

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

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se vor face din B-dul Eroilor

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la protectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal - cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ modul de calcul al numarului de parcare ce vor fi proiectate in incinta se va face conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ 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 prevederi Cod Civil/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml.

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

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE si UTILITATI

*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.

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Telekom Buzau
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul
 acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate
 amplasare si acces la drum local
 sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau

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

intrucat se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., beneficiarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate robat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat intru cerintele: protectia mediului, energie electrica, apa-canal, sanatatea populatiei, politia rutiera si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform prevederilor art. 32, alin. 1, lit c, din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul/ Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania - PUZ/DTAC+DIOE

dovada inregistrarii D.T.A.C. la Ordinul Arhitectilor din Romania, conform art. 6 din HG 932/2010 - DTAC+DIOE

acordul administratorului drumurilor-Municipiului RM Sarat, pentru bransamentele la utilitati ce vor fi proiectate - DTAC+DIOE

Inspectoratul Judetean de Politie Buzau - Serviciul Politie Rutiera - PUZ/DTAC+DIOE

verificari conform Legii nr. 10/1995 - DTAC+DIOE

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

studiu geotehnic - PUZ/DTAC+DIOE

studiu de circulatie - PUZ/DTAC+DIOE

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - DTAC+DIOE (dupa caz)

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si situatia proiectata - PUZ/DTAC+DIOE

plan incadrare in zona u lucrarii emis de OCPI Buzau - PUZ/DTAC+DIOE

punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) - PUZ/DTAC+DIOE

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din

ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie 1.0% din valoarea autorizata a spalatoriei / 1.0% din valoarea C+M imprejmuire / Taxa formulare 16 lei

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR***)

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

prin Consilier juridic cu atributii delegate

Scirlat Dorian

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

pentru Arhitect Sef,

Sef Serviciul Urbanism,

ing. Teodorescu Dragos Daniel

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 110454 din 22.05.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

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. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU GENERAL
PLAN URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
“CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI”
- **Amplasament:**
N.C. 36872, BD. EROILOR NR. 64, MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
PAPUC IONUT, PAPUC LIVIA
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L.
- **Data elaborarii:**
IUNIE 2020



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

1.2. OBIECTUL LUCRARIII.

Solicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unei spalatorii auto in regim self service, pe un teren situat in intravilanul Orasului Ramnicu Sarat amplasat in BD. Eroilor nr. 64, obiectiv ce presupune schimbarea functiunii existente fiind astfel necesara intocmirea prezentei documentatii de urbanism.

Prin P.U.Z. se doreste schimbarea functiunii terenului avand nr. cad. 36872 , incadrat in U.T.R. 05, din zona zona de locuinte si functiuni complementare avand regim de inaltime maxim admis P+2 etaje, **in zona centrala si alte functiuni complexe de interes public**, corelat cu reglementari ale P.U.G. Mun. Ramnicu Sarat.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Conform PUG Mun. Ramnicu Sarat, terenul beneficiarului este situat incadrat in U.T.R.05, zona de locuinte si functiuni complementare avand regim de inaltime maxim admis P+2 etaje.

In zona studiata sunt obiective importante de utilitate publica(scoala gimnaziala, restaurant, spatiu comercial, benzinarie), beneficiarul identificand aceste oportunitati pentru a investi intr-o zona ce se contureaza ca fiind de interes major pentru oras si comunitate, diversificand zona centrala cu functiuni complexe si servicii de interes public.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



- Ridicare topografica pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investitiei propuse.
- Planul Urbanistic General al Mun. Ramnicu Sarat;
- Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor
- Codul civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Zona studiata este intr-o continua dezvoltare, in timp diversitatea functionala si serviciile de interes public s-au adaptat permanent la cerintele si nevoile locuitorilor orasului.

Potentialul de adaptare a terenului intravilan la cerintele investitorilor reprezinta o oportunitate de valorificare si eficientizare a terenurilor reziduale ceea ce creaza premisele unei dezvoltari sustenabile prin diversificarea serviciilor din zona de studiu.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 1494mp, cuprinde terenul propus pentru schimbarea functiunii(295.00mp) si se afla in nord-estul zonei centrale a Orasului Ramnicu Sarat, pe Bulevardul Eroilor nr. 64, langa scoala gimnaziala nr. 6.

Distanta dintre perimetrul terenului beneficiarului si fatada celei mai apropiate locuinte este de 19.00m, iar distanta dintre perimetrul unitatii si fatada scolii este de 20.00m.

Zona studiata si terenul ce a generat P.U.Z. au urmatoarele vecinatati:

La nord : N.C. 36312 - Scoala gimnaziala nr. 6,

La sud : N.C. 33174

La est : Bd. Eroilor

La vest : N.C. 2673, N.C. 33174





2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.

Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus inundatiilor sau alunecarilor de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37°C, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26°C. Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Incarcari date de vant si zapada

Presiunea dinamica a vantului la inaltimea de 10 m deasupra terenului si o viteza medie pe doua minute de 30m/s, are valoarea de: **$p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$** .

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu **$s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$** .

Adancimea de inghet Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0,85m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depasire în 50 de ani, are o valoare **$a_g = 0,35g$** .

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de raspuns reprezinta granița dintre zona de valori maxime în spectrul de acceleratii absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .





2.4. CIRCULATIA.

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din Bd. Eroilor nr.64.

In zona studiata nu se regasesc disfunctionalitati in fluenta circulatiei, nu sunt incomodari intre tipurile de circulatii si alte functiuni ale zonei, nu sunt necesitati de modernizare a traseelor existente sau de largire a unor artere existente.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

In zona studiata sunt obiective importante de utilitate publica(Scoala gimnaziala nr. 6, restaurant, benzinarie, spatii comerciale) care interrelationeaza eficient si facil.

Pe terenul beneficiarului nu exista constructii.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata, doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.

Aspecte calitative ale zonei studiate tin de prezenta legaturilor rutiere de importanta nationala, prezenta utilitatilor urbane, precum si de fluxul de automobile raportat la obiectul investitiei propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

In zona de interes sunt toate utilitatile urbane ce permit racordarea si functionarea obiectivului propus.

Reteaua de energie electrica, reseaua publica de apa, canalizarea si gazele naturale sunt in imediata vecinatate a terenului pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului avand functiunea de spalatorie auto de tip self service.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenul beneficiarului este neconstruit, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea functiunilor propuse.





Relatia cadru natural – cadru construit se afla intr-o relatie de compatibilitate si interrelationare eficienta. Locuintele si scoala generala sunt la o distanta considerabila de obiectivul propus. Se vor planta arbori inalti pe perimetrul incintei pentru a reduce eventualele particule de apa aflate in suspensie si pentru a reduce zgomotul produs de presiunea apei generata de echipamentele necesare desfasurarii activitatii economice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu, arii protejate sau situri arheologice care sa necesite protectie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce creeaza premisele diversificarii economice si sociale a a functiunilor existente, adaptand astfel nevoile locuitorilor orasului cu privire la existenta unui spatiu adecvat pentru spalarea, intretinerea, cosmetizarea autoturismelor in vecinatatea locuintelor fara a afecta calitatea locuirii si fara a genera fluxuri de autoturisme ce depasesc capacitatile existente ale bulevardului Eroilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus inundatiilor sau alunecarilor de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.





3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In Planul Urbanistic General al Mun. Ramnicu Sarat aceasta zona este destinata pentru locuinte si functiuni complementare.

Terenul beneficiarului este inconjurat de obiectivele de utilitate publica, educatie, servicii, comert si alte functiuni necesare desfasurarii activitatilor locuitorilor orasului.

De aceea apare aceasta nevoie de schimbare a functiunii din locuire in zona centrala si alte functiuni de interes public pentru a diversifica contextului fizic, economic si social.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

In faza de elaborare a propunerilor cu privire la schimbarea functiunii terenului cu N.C. 36872 s-a avut in vedere valorificarea terenului existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta cat si prin retragerea obiectivului propus spre construire, fata de de Bd. Eroilor sau fata de limitele laterale ale terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Accesul in zona studiata se realizeaza prin intermediul Bd. Eroilor, drum public ce nu necesita modernizare. Este amenajat un acces catre terenul beneficiarului. Constructia se va realiza cu respectarea tuturor normativelor si reglementarilor tehnice in vigoare cu privire la proiectarea si amplasarea obiectivelor in zona drumurilor.

Costurile aferente implementarii proiectului pe parcela beneficiarului vor fi suportate in integralitate de catre acesta si va obtine toate avizele necesare de la autoritatile locale cu privire la obiectivul propus.

Mijloacele de semnalizare rutiera se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare – SR 1848 – 1,2,3,7

Parcarea autoturismelor se va realiza numai in incinta proprietate privata a beneficiarului.



**3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.**

Pe terenul studiat se propun urmatoarele functiuni:

- Spalatorii auto si functiuni asociate sau complementare acestora
- Statii de intretinere si reparatii auto
- Spatii administrative

Celelalte functiuni din zona studiata nu se modifica.

BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
IS Zona centrala si alte functiuni complexe de interes public	338	22.62	633	42.37
L Locuinte si functiuni complementare	792	53.01	497	33.26
C Cai de comunicatie rutiera	364	24.37	364	24.37
TOTAL Suprafata studiata	1494	100	1494	100





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

INDICI URBANISTICI :

L – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat – raman neschimbate.

IS – ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje.

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.8

Retrageri obligatorii fata de aliniament : minim 1.50m.

Retrageri fata de limitele laterale : minim 1.50m.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 1.50m.

Spatii verzi obligatorii : 15% din incinta.

Amenajare minim 2 locuri de parcare in incinta proprietate privata.

Zona de protectie fata de Bd. Eroilor(DN22): 13.00m din axul drumului.

Descriere functionala :

In activitatea unei spalatorii auto exista doar cicluri de spalare-curatare-cosmetizare.

Receptia autoturismelor : Un ciclu dureaza de la introducerea autoturismului in boxa de spalare pana la terminarea programului de spalare-curatare si cosmetizare in regim self service.

Spalarea/curatarea autoturismelor: Autoturismele sunt parcate in boxa pentru spalaturat-cosmetizat. Aici se va realiza o clatire preliminara cu un detergent spumant apoi



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



clătirea finală cu jet de apă sub presiune. După realizarea spălării exterioare autoturismul este scos din boxă și parcat în spațiul prevăzut cu aspirator pentru curățare interioară.

În cadrul procesului se folosesc mașini, instalații și aparate după cum urmează:

- instalații de spălat cu înaltă presiune
- aspiratoare industriale
- compresor aer

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.

- **Alimentare cu apă.**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua publică de apă ce se află în proximitatea terenului beneficiarului.

- **Canalizare.**

Canalizarea se va realiza în sistemul centralizat al orașului iar în incinta proprietate privată va fi prevăzută o mininstatie de epurare dotată cu separator de hidrocarburi.

- **Alimentare cu energie electrică.**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă din proximitatea terenului beneficiarului.

- **Telecomunicații.**

Comunicațiile se vor realiza prin rețele mobile de telefonie.

- **Alimentare cu căldură.**

Obiectivul propus nu necesită alimentare cu căldură. Dacă va exista un punct de cabină ce va servi ca birou, recepție, casă, încălzirea se va realiza cu panouri radiante electrice sau calorifere electrice.

- **Alimentare cu gaze naturale.**

Obiectivul propus nu necesită racord la rețeaua de gaze.





- **Gospodarie comunala.**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele distinctive pentru a asigura sortarea eficienta si pentru a putea fi colectate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.

Adancimea de fundare de 0.85m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m, apele menajere vor fi canalizate in sistemul public al orasului printr-un separator de hidrocarburi.

Deseurile rezultate din exploatare(servetele, lavete, etc.) vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Dupa terminarea lucrarilor, terenul afectat va fi adus la starea initiala prin amenajarea spatiilor verzi si plantari de arbusti.





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

In zona exista obiective de utilitate publica: scoala, restaurant, benzinarie, spatii comerciale, retele de utilitati publice.

In afara functiunii terenului propus spre construire, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Terenul este situat intr-o zona relativ centrala a orasului Ramnicu Sarat avand functiunea de locuire si functiuni complementare, astfel se propune prin documentatia de urbanism schimbarea functiunii in zona centrala si alte zone complexe de interes public.

Se reglementeaza, accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata, retragerile fata de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitatile existente si masuri pentru protectia terenurilor din proxima vecinatate.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare in incinta proprietate privata.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce diversifica functiunile zonei, consolideaza contextul economic si social rezolvand nevoile locuitorilor orasului cu privire la existenta unui spatiu adecvat pentru spalarea, intretinerea, cosmetizarea autoturismelor in proximitatea zonelor de locuinte.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI





S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- **Denumirea lucrarii.**
"CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI"
- **Amplasament:**
N.C. 36872, BD. EROILOR NR. 64, MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU
- **Beneficiari:**
PAPUC IONUT, PAPUC LIVIA
- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
S.C. MEGAPLAN S.R.L.
- **Data elaborarii:**
IUNIE 2020



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. acesta intarind si detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii si au aplicabilitate in zona studiata si reglementata.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat in baza Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul Orasului Ramnicu Sarat, amplasat in Bd. Eroilor nr.64, avand N.C.36872, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire spalatorie auto self service, imprejmuire si utilitati", avand ca beneficiari pe Dl. Papuc Ionut si Dna. Papuc Livia si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in planșa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform planșei de reglementari urbanistice.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu, arii protejate, situri arheologice care sa necesite protectie.

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

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Ramnicu Sarat si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

IS – ZONA CENTRALA SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

P.O.T. : 60%

C.U.T.: 1.8

Retrageri fata de aliniament : minim 1.50m

Retrageri fata de limitele laterale ale proprietatii : minim 1.50m



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

Retrageri fata de limita posterioara : minim 1.50m

Respectarea zonei de protectie la Bd. Eroilor(Dn22) : minim 13.00m din axul drumului

7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

Asigurarea accesului pietonal minim obligatoriu la drumul public : minim 1.00m

8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Rețelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Orasului Ramnicu Sarat.

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la rețelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

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

Se va mentine parcelarul existent. Forma parcelelor trebuie sa fie regulata, cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

Banda de constructibilitate a unui element constructiv nu poate depasi adancimea de 20.00m

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

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 15% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

Pentru protectie sporita se vor planta perimetral arbusti si panouri fonoabsorbante pentru zgomotul produs sub presiunea apei sau pentru particulele de apa aflate in suspensie.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

L – zona de locuinte si functiuni complementare – reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat – raman neschimbate.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemlea7@gmail.com, megaplan.ro

**IS – Zona centrala si alte functiuni complexe de interes public –
REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.**

**C – cai de comunicatie rutiera – reglementari conform P.U.G. Ramnicu Sarat
– raman neschimbate.**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

IS – ZONA CENTRALA SI ALTE FUNCTIUNI COMPLEXE DE INTERES PUBLIC

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Spalatorii auto si functiuni asociate acestora
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate
- spatiu administrativ aferent functiunii principale.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Spatii administrative(birouri) , tip container modular sau cladire definitiva
- Ateliere intretinere auto si functiuni asociate acestora

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise functiuni in afara celor mentionate la art.1 si 2 din sectiunea I a R.L.U.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

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

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

Parcelelor vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 250mp si cu deschideri minime de 12m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate la minim 1.50m retragere fata de aliniament.

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

Retrageri minime fata de limita laterala a proprietatii: minim 1.50m

Retrageri minime fata de limita posterioara a proprietatii : minim 1.50m

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

Acces pietonal din drumul public minim 1.0m

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

Amenajarea a minim 2 locuri de parcare pentru functiunea propusa.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+2 Etaje

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Consturile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti in suprafata minima de 15%, procent raportat la suprafata terenului.



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI



S.C. MEGAPLAN S.R.L.

CUI 33722149, J10/530/2017

0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Socul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

Pentru protectie sporita se vor planta perimetral arbusti si panouri fonoabsorbante pentru zgomotul produs sub presiunea apei sau pentru particulele de apa aflate in suspensie.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim admis: 1.8

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA



MEGAPLAN – PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI