

CP

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 20730 din 28.12.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 273 din 28.12.2018

In scopul: EXTINDERE SPATIU COMERCIAL

**)

Ca urmare a Cererii adresate de*1 SIMION GHEORGHE si SIMION IORDANA

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 20730 din 14.12.2018, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Victoriei nr. _____, bl. 23C - lot 1 sc. _____, et. parter, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr. cadastral 35404 + cota indiviza apartinand bl. 23C cu nr. cadastral 33315-C1

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul 24,92 mp pe care se va executa extinderea se afla in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat, compus din 16,0 mp teren proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat detinut prin contract de constituire a dreptului de suprafata + 8,92 mp teren aferent cota indiviza bloc 23C pentru care se va prezenta contract de comodat incheiat cu Asociatia de Proprietari

Spatiul comercial adiacent este proprietate Simion Gheorghe si Simion Iordana

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: locuinte colective tip bloc cu spatii comerciale la parter

Nu sunt reglementari fiscale speciale

Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului: zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - subzona predominant rezidentiala cu dotari la parter, conform U.T.R. 1 din P.U.G.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1 din P.U.G.: Permisuni: se mentine in general situatia existenta / se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a aspectului arhitectural al cladirilor / se pot autoriza lucrari de construire a unor cladiri cu functiuni complementare (spatii comerciale, servicii, cabinete medicale, farmacii) la parterul blocurilor de locuit existente / se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului tehnico-edilitar: alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi si terenuri de joaca pentru copii / se aproba eliberarea autorizatiilor de construire a balcoanelor situate la parterul blocurilor de locuinte, conform prevederilor H.C.L. nr. 45/07.10.1993 Conditionari si restrictii: se pastreaza regimul de aliniere existent / spatiul verde aferent blocului nu va fi afectat, prin reducerea suprafetei acestuia, terenul amenajat ca spatiu verde aferent blocului si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism, conform prevederilor O.U.G. 114/2007 / se vor asigura distante minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 si rampa acces persoane cu dizabilitati Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se vor realiza lucrari de construire extindere spatiu comercial existent cu acces ce se va realiza din partea de est a terenului prin intermediul scarilor de acces existente in actualele spatii comerciale inaltimea maxima admisa:- $S_{teren} = 24,92 mp$ POT max=- CUT max=- Achizitia cu utilitati a zonei: apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefoane Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate identifiaca ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

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

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.

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 CENTRULUI 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 locale 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:

la 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.

Prima evaluare 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 proiectului 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:

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa - DTAC+DTOE	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - DTAC+DTOE	* Alte avize/acorduri:
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare - DTAC+DTOE	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - DTAC+DTOE	<input checked="" type="checkbox"/> <u>acordul autentificat al vecinului pentru executie lucrare cu nerespectare Cod Civil</u>
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - DTAC+DTOE	<input type="checkbox"/> salubritate	<input checked="" type="checkbox"/> <u>Acordul Asociatiei de proprietari pentru executie lucrare</u>
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban	

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei - DTAC+DTOE

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

Intrucat se solicita derogare de la documentatiile de urbanism aprobate se va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, apa-canal, energie electrica, gaze, telefoane, sanatatea populatiei si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit 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 - DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

expertiza tehnica in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

Inspectoratul Judetean in Constructii Buzau - DTAC+DTOE

contract de comodat incheiat cu Asociatia de Proprietari pentru suprafata de 8,92 mp teren cota indiviza

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

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af - DTAC+DTOE

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

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - DTAC+DTOE

) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1,0% lei din valoarea autorizata a lucrarilor conform H.C.L. 357 /22.12.2017

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 357 /22.12.2017

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

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas David/Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 5,0 lei, conform chitantei nr. 014815 din 28.11.2018.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 28.12.2018

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.

MEMORIU PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL
- EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL-
str. Victoriei bl. 23C, lot 1, nr. cad. 35404 și parțial cota indiviză
afereantă nr, cad. 33315 – C1, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- > Denumirea lucrării: - *ÎNTOCMIRE P.U.Z. – EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL – str. Victoriei bl. 23C, lot 1, nr. cad. 35404 și parțial cota indiviză afereantă nr, cad. 33315 – C1, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău*
- > Beneficiar: - SIMION GHEORGHE, SIMION IORDANA – municipiul Râmnicu Sărat, str. Râmnicu Sărat județul Buzău
- > Proiectant general: SC Aum SRL - arh. Mareș Aurelian
- > Data elaborării: iulie 2020

OBIECTUL PUZ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și reconfigurarea funcțională în intravilanului Municipiului Râmnicu Sărat având în vedere faptul că terenul studiat, în suprafața de 700,00mp este deja cuprins în zona funcțională de spații comerciale ce se păstrează și se extinde în zona de circulații și accese pietonale existente.

Oiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea suprafeței afereante extinderii (parcele studiate) în zona spațiilor comerciale și reglementarea unui spațiu comercial ce se extinde prin refuncționalizarea zonei de circulații și accese pietonale afereante bocalui 23C din strada Victoriei. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de comerț urban și servicii cu funcțiune de spațiu comercial

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ului, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ în zona au mai fost întocmite următoarele documentații de urbanism:

- > PUG – Municipiul Râmnicu Sărat
- Concomitent, pentru întocmirea PUZ - ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:
- > Studiul geotehnic;

- > Planuri topografice reambulate scara 1:1000 și 1:500;
- > Elemente de recunoaștere a terenului;
- > Avize de la deținătorii de utilități din zona.
- > Identificarea situației juridice a terenurilor;
- > Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

2. STADIUL ACTUAL AL EZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Data fiind dezvoltarea rapida a activității comerciale en detail in domeniul privat romanesc a apărut nevoia de a extinde spațiului comercialexistent, însoțită și de măsurile necesare de scoatere de sub influenta factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versanților etc), precum și de extensia rețelelor tehnico- edilitare și cu rezolvarea punctelor de conflict.

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată și publică a municipiului, au preponderent funcții comerciale și de servicii, dar și de locuire, fiind o zonă in curs de dezvoltare. Terenurile din zona studiată sunt in cea mai mare parte terenuri orizontale bine sistematizate vertical într-un sit urban de zonă centrală bine definit.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se afla situată în zona centrală a munciipiului.

Suprafața studiată se învecinează cu:

- la nord-est – alipit de spațiu comercial existent;
- la sud-est – alipit de domeniul public trotuar acces
- la nord-vest – alipit de spațiul comercial nr.cad. 33962
- la sud-vest – alipit de domeniul public – strada Victoriei zonă pietonală.

Terenul are acces direct la zona de intersecție între străzile Primăverii și Victoriei.

Coordonatele stereo 70 ale zonei studiate sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	E	N	D (i,i+1)
A	624635,727	416327,349	45,41
B	624629,772	416361,675	15,62
C	624626,267	416367,632	45,38
D	624612,461	416385,821	15,62
Suprafața = 700,00 mp			

Coordonatele stereo 70 ale zonei propuse pentru dotări servicii de interes public sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	E	N	D (i,i+1)
1	660161,416	433311,029	2,77
2	660168,687	433302,620	11,12
3	660166,590	433300,808	2,77
4	660159,263	433309,286	11,21
Suprafața = 31,00 mp			

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul are acces din strada Primăverii pe latura sud-estică și din strada Victoriei pe latura sud-vestică.

Situl se evidențiază printr-un țesut urban bine constituit cu suprafața plană și bine structurat din punct de vedere a sistematizării verticale.

Amplasamentul are stabilitatea generala și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări. Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

În baza prevederilor STAS 1242/1- 89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

> Conform P100-1/2013 - valoarea de varf a accelerației terenului – $a_g = 0,40g$ și perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$.

> Conform STAS 6054 - adîncimea de îngheț - 0,90 m de la suprafața terenului.

Avînd în vedere harta de zonare, amplasamentul are valoarea caracteristica a vitezei vîntului de 25 m/s și valoarea de referință a vitezei vîntului de 0,70kPa mediate pe 10 min la 10 m, pentru un interval de recurența de 10 ani.

> Conform CR1-1-3/2012 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor) amplasamentul are (avînd în vedere harta de zonare) valoarea caracteristica a încărcării de zăpadă pe sol $S_0; k_i = 2.0$ KN/mp pentru un interval mediu de recurența de 50 de ani.

Amplasamentul are stabilitatea generala și locala în ipoteza respectării recomandărilor studiului geotehnic. Suprafața, avînd o panta de aproximativ 0-5% nu este inundabilă.

Concluzie - în amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime P+E+M, cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Reambularea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

2.4 CIRCULAȚIA

Principalele căi de comunicație din zonă sunt străzile din vecinătatea zonei construite din vecinătatea amplasamentului. Din punct de vedere al circulației nu se constată disfuncționalități.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are în prezent funcția de teren construcții zonă circulații pietonale.

Din punct de vedere urbanistic expresia actuală este în mare parte constituită, existînd suficiente construcții pentru a contura o expresie urbanistică de zonă centrală.

Gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit este ridicat

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Zona studiată este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată există sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale.

Alimentarea cu căldura

În zona nu există rețea centralizată de termoficare. Alimentarea cu energie termică a clădirilor existente în apropierea zonei studiate este realizată individual cu centrale termice cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană și subterană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune (0,40 KV) din care este racordat și investitorul.

Telecomunicații

În zona studiată există rețea de telefonie fixă, totodată fiind prezent un semnal bun pentru rețelele de telefonie mobilă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este construit, iar zonele înconjurătoare sunt de asemenea construite. Zona este caracterizată prin suprafețe acoperite cu platforme și trotuare asfaltate și pavaje. Nu există cursuri de apă în zona sau alte puncte de interes din punct de vedere al protecției mediului.

Clima

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderat reci și veri secetoase. Altitudinea determină temperaturi mai scăzute decât în zona de podiș.

Temperatura medie anuală este de +9,6° cu un maxim mediu în iulie de +28,5° și un minim mediu în ianuarie de - 21°.

Umiditatea relativă medie este de 78%.

În ceea ce privește direcția vânturilor se constată că direcția dominantă ca frecvență este nord-vest (22,8%), celelalte direcții având o participare procentuală mai redusă.

Acestea au o importanță deosebită în dispersarea și îndepărtarea impurităților. La aceasta contribuie și viteza vânturilor, care pe direcția dominantă atinge 6,4 m/s.

Aer

Zona de amplasare a obiectivului este constituită și este alcătuită în mare parte din zonă pietonală, element ce diminuează considerabil poluarea aerului prin noxe și pulberi provenite din traficul auto.

Apa

Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Nivel fonic

Ca și aerul, singurul poluator fonic din zonă este traficul auto - iar acesta este foarte redus, data fiind categoria drumului și gradul de construire a zonei. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- > zona nu este poluată;
- > microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura. Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului

natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural și construit existent. La acest lucru ajuta inclusiv relieful și vegetația existentă.

În zona nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a turismului național, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Prin amplasarea în zona de funcțiuni de turism se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea social economică a teritoriului în cauză, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă constituită, dezvoltată. De asemenea o componentă importantă este și cadrul urban deosebit caracteristic laturii vestice a zonei centrale.

Se poate astfel concluziona că fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității.

Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare - gaz, electricitate și apă.

3.2 PREVEDERI ALE PUG și ale altor documentații elaborate în zona.

Prin PUG aprobat al Consiliului Local Municipal Râmnicu Sărat, zona este cuprinsă în zona centrală polifuncțională a municipiului.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive urbane care pot fi valorificate:
- deschiderea intersecției străzilor Victoriei cu Primăverii cu un țesut urban modulat alcătuit din clădiri ce aparțin unei perioade îndelungate de construire.

Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile sînt orientate pe axa nord-est- sud-vest.

Amplasamentul are acces din ambele străzi ce mărginesc extinderea propusă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor nu sunt necesare intervenții în raport cu extinderea propusă.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial /Situație existentă zonă studiu

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	SUPRAFAȚA (mp)	% din total
Teren curți construcții	151,00	21,57%
Teren platforme, alei pietonale	429,00	61,29%
Circulații auto	120,00	17,14%
Total zonă studiată	700,00	100%

Bilanțul teritorial /Situație propusă teren extindere

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	SUPRAFAȚA (mp)	% din total
Teren curți construcții	0,00	0,00%
Teren platforme, alei pietonale	31,00	100,00%
Circulații auto	0,00	0,00%
Total zonă studiată	31,00	100%

Bilanțul teritorial /Situație existentă zonă studiu

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	SUPRAFAȚA (mp)	% din total
Circulații auto, parcaje	120,00	17,14%
Circulații pietonale, alei	398,00	56,86%
Zonă construibilă maxim admisă	182,00	26,00%
Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00%
Total zonă studiată	700,00	100%

Bilanțul teritorial /Situație propusă teren extindere

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	SUPRAFAȚA (mp)	% din total
Circulații auto, parcaje	0,00	0,00%
Circulații pietonale, alei	0,00	0,00%
Zonă construibilă maxim admisă	31,00	100,00%
Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00%
Total zonă studiată	31,00	100%

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi cuprins între 6.00 și 12.00 m .

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 100%.

Valorile coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,00.

Construcția propusă va fi în regim de extindere și va avea o arie construită de 31,00 mp corespunzătoare unei construcții parter.

Volumetria propusă se dezvoltă în dialog direct cu spațiul construit existent prin preluarea în compoziția arhitecturală volumetrică a elementelor existente în zona limitrofă a amplasamentului. Se realizează o dezvoltare a parterului blocului în aliniament cu dezvoltarea existentă pe latura nord-vestică a acestuia.

Regim de aliniere

Conformarea construcției se va realiza pe baza criteriilor stabilite in planșa 3 - Reglementari urbanistice in care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire si înălțimea maxima admisa:

Aliniament principal:

-14,00m din axul drumului (9,75m de la trotuarul spre strada Victoriei)

Aliniament lateral:

- Alipit la toate laturile terenului.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Având in vedere gradul de echipare a amplasamentului, se poate estima ca nu este necesară extinderea rețelelor edilitare. Extinderea se va racorda la utiitățile de care dispune spațiul comercial existent la parterul blocului.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se realizează din rețeaua stradală din bransament existent.

Instalațiile sanitare au rolul de a asigura utilizarea rațională a apei în condiții de confort igienico-sanitare și de evacuare a apelor uzate respectând restricțiile din legislația privind protecția mediului.

Soluțiile tehnice și dimensionarea instalațiilor sunt conform STAS 1478-90, STAS 1795-86 și a Normativului I9-94.

Clădirea propusă va fi echipata cu instalații de alimentare cu apa rece, apa caldă si de canalizare a apelor uzate menajere si a apelor pluviale.

La alegerea soluției tehnice s-au avut în vedere:

- caracteristicile construcției
- destinația construcției
- condițiile de mediu
- destinația încăperilor
- standardele în vigoare

o Alimentarea cu apă rece

Obiectivul este racordat la rețeaua de apă din zonă.

o Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara într-un boiler electric cu preparare directă cu capacitatea de 100 l montat în spațiul comercial existent.

Distribuția apei calde la punctele de consum va fi realizată îngropat în pereți.

Conductele vor fi protejate termic cu material izolator (manșoane termoizolante) tip VIDOFLEX.

o Canalizarea

Obiectivul este racordat la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

REȚELE EXTERIOARE APĂ ȘI CANALIZARE

Rețelele exterioare de apă și canalizare existente în zonă asigură necesarul de utilități pentru obiectiv.

Alimentarea cu căldura

> Date generale

Obiectivul: Documentația de față tratează instalațiile de încălzire interioare aferente clădirii.

La alegerea soluției tehnice s-au avut în vedere:

- caracteristicile construcției
- destinația construcției
- condițiile de mediu
- destinația încăperilor
- standardele în vigoare

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

- clima este de tip temperat
- temperatura minimă — 210 C
- temperatura maximă + 3 80 C
- umiditatea minimă = 60%
- umiditatea maximă =85%

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin extinderea rețelei electrice aeriene de joasa tensiune existente pe zona de sud a amplasamentului în cadrul stupinei ce aparține aceluiași proprietar (0,4KV).

Caracteristicile electrice ale obiectivului:

- Putere instalată: $P_i = 4,00$ kw;
- Putere maximă absorbită: $P_s = 3.140$ kw;
- Tensiunea de utilizare $U_n = 3 \times 380$ V.c.a. / 1×220 V.c.a.;
- Frecvența rețelei de alimentare $F_u = 50 \pm 0,2$ Hz;
- Factor de putere $\cos \varphi = 0,92$ (neutral);

PROTECȚIA MEDIULUI

Toate funcțiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apa - aer - sol.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebita sistematizării verticale.

Sistematizarea verticala, a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat sa se facă spre sistemul centralizat de canalizare – existent — fără să afecteze proprietățile învecinate.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate la rețeaua zonei ce deversează în stația de epurare a municipiului Râmnicu Sărat.

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firma autorizata și depozitate in baza unui contract încheiat. Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

APE

Ape de suprafața

Prin sistemul existent de preluare a apelor meteorice la canalizarea din zonă se asigură și preluarea apelor colectate pe acoperișul extinderii.

Apele subterane

În zonă nu s-au interceptat ape subterane pînă la cota de forare (6m).

AER

Daca vor fi emisii de agenți poluați în aer de la activitățile ce se vor desfășura în clădirile propuse, acestea vor fi prevăzute cu instalații de depoluare.

SOL

Zona este constituită și amenajată urbanistic și asigură toate elementele de protecție a solului. Extinderea propusă nu afectează solul, lucrările de fundații fiind de mică amploare.

NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier este diminuat în zonă datorită distanței mari față de strada carosabilă (str. Primăverii. Strada Victoriei unde descarcă amplasamentul este dedicată exclusiv pietonilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat are o suprafața totală de 700,00 mp.

În zona se mai întîlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- > la nord-est – bloc 23C, lot 1
- > la sud-vest- strada Vicoriei - din care se va face și accesul
- > la sud-est – str. Primăverii
- > la nord-vest – bloc 23C

Nu se întîlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținînd domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zona există următoarele obiective de utilitate publică:

- > strada Primăverii
- > strada Victoriei
- > rețele publice apă, canal, gaze, electricitate

Pentru a se asigura modernizarea sitului urban existent se pot realiza comasări și concesionări de terenuri din proprietatea privată a consiliului local și din proprietatea privată a persoanelor fizice.

4 CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Avîndu-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru urban deosebit, precum și documentațiile realizate privind dezvoltarea viitoare în zonă și constituindu-se într-o continuare a funcțiunilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- > Tratatărea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- > Tratări de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;

- > Rezolvarea unitara a întregii zone studiate și articularea corecta la zonele înconjurătoare;
- > Analizarea atenta si conformarea la cote înalte calitative a spatiilor create, atât a celor publice cit si a celor private;
- > Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- > Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere funcțional si plastic;
- > Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrării in dominant arhitecturala a zonei.

Sef proiect,
arh. Mareș Aurelian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL-
str. Victoriei bl. 23C, lot 1, nr. cad. 35404 și parțial cota indiviză
afereantă nr, cad. 33315 – C1, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ, acesta întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- > Legea nr. 50/1991, republicata, completata și modificata cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- > Ghid elaborare PUZ 010/2000.
- > Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- > Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul adiacent spațiului comercial existent privind – Extindere spațiu comercial, beneficiar Simion Gheorghe și Simionlordana, în baza certificatului de urbanism nr. 273 din 28.12.2018 și a Avizului de oportunitate nr. 08/20.07.2020 emise de Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementari ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- > la nord-est – alipit de spațiul comercial existent
- > la sud-vest- domeniul public, strada Victoriei pietonal
- > la sud-est – alipit la domeniul public trotuar spre strada Primăverii
- > la nord-vest – spațiul comercial existent nr. cad. 33962

Terenul are acces direct la strada Primăverii.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementari urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea spațiului urban constituit, este interzisă.

5. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

Îndepărtarea apelor uzate - menajere se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate racordată la sistemul public de canalizare.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipient acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50i/ om / zi - instalații locale
- 100i/ om / zi - instalații centrale

Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

6. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR SI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării lucrărilor care fac obiectul PUZ-ului se va face în conformitate cu regulamentul de urbanism aferent zonei și cu prevederile avizelor tehnice aferente.

8. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U. (L350/2001)

- Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

> Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.)

> Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor
Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament

Se recomandă ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI FATĂ DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă la limita amplasamentului, prin utilizarea integrală a suprafeței acestuia. Distanțele se asigură prin conformarea clădirii la condițiile de amplasament a dotărilor cu caracter public existente în zonă.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELA. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Avându-se în vedere că se utilizează terenul exclusiv pentru extinderea spațiului comercial existent, configurarea amplasamentului va ține cont de elementele de modulare arhitecturală și urbanistică existentă la clădirile învecinate din zonă.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Nu se va asigura acces direct din strada Victoriei la extinderea proiectată, acesta făcându-se prin utilizarea accesului existent în spațiul comercial în partea de sud-est a acestuia.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt

proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Se vor menține actualele parcele.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

- Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fara ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.) în situații excepționale, în funcție de destinație si de zona care le include, construcțiile pot avea si înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional - urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește si pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta zonei, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări:

- armonizarea construcțiilor cu peisajul existent astfel încât să beneficieze de orientările cele mai bune spre punctele de interes ale acestuia,
- îmbunătățirea aspectului compozițional si arhitectural prin folosirea de materiale adecvate existente la clădirile existente.

12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE. SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcajele:

Nu se vor prevedea parcaje noi în urma extinderii spațiului comercial.

Împrejmuirile:

Nu se dispun împrejmuiri în zonă, întrucât caracterul zonei nu permite astfel de dotări.

13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINAȚIE SPECIALA.

Nu este cazul.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALA

Teritoriul studiat (ZONA STUDIATA) ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 700,00mp, iar parcela studiată este de 31,00mp, din care teren de construcții 31,00mp, dstinat în excusivitate de dezvoltării și extinderii spațiului comercial existent la parterul blocului 23C.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECTTUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALA

ART 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 In zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- Spatii pentru comerț și servicii publice urbane
- Mobilier urban specific;

- Alei carosabile si pietonale.
- Utilități/servicii pentru funcțiunile sus menționate.

ART. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE

A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela este accesibila din spațiul comercial existent la parterul blocului 23C.

Clădirea propusa va fi conceputa pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile menționate, in conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actual, cu funcțiuni menționate.

ART 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIERE

5.1 Regimul de aliniere al construcției este reprezentat în planșa de reglementari cu linie roșie punctata si au următoarele distante:

Aliniament principal: la limita hotarului parcelei

5.2 Fata de aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ, clădirea poate avea „intrînduri” și "ieșinduri" (console, bowindow-uri etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

ART 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Se stabilește aliniamentul lateral la limita terenului.

6.2 Se stabilește aliniamentul posterior la limita proprietății spre spațiul comercial existent.

In toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ART 7 - CIRCULAȚII SI ACCESE

7.1 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul străzilor din zonă.

7.2 Se va solicita de către administrația locala, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticala a întregii zone, urmărindu-se în mod special:

- asigurării unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin etc.), pentru asigurarea colectării si canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări etc.);
- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate; realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile si a parcajelor auto pe lot.

Accesul la construcția propusa se va realiza din accesul existent la spațiul comercial în funcțiune.

ART 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul

ART 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Minim 3.00 m și maxim 4.00 m.

ART 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațada principală și fațada laterală spre sud-est vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ART 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Parcela este complet echipată cu utilități. Sistemizarea verticală a terenului adiacent se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate și nici terenurile din proprietatea publică a primăriei.

ART 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1 Suprafețele libere și plantate nu se vor modifica.

12.2 Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ART 13 - ÎMPREJMUIRI

13.1 Nu se dispun împrejurimi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 1000% pentru construcțiile noi.

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

15.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1,0 în cazul construcțiilor noi.

ART 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local Râmnicu Sărat, și cu acordul proiectantului inițial.

SECȚIUNEA IV: - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construire propuse.

Întocmit, arh. Mareș Aurelian

