

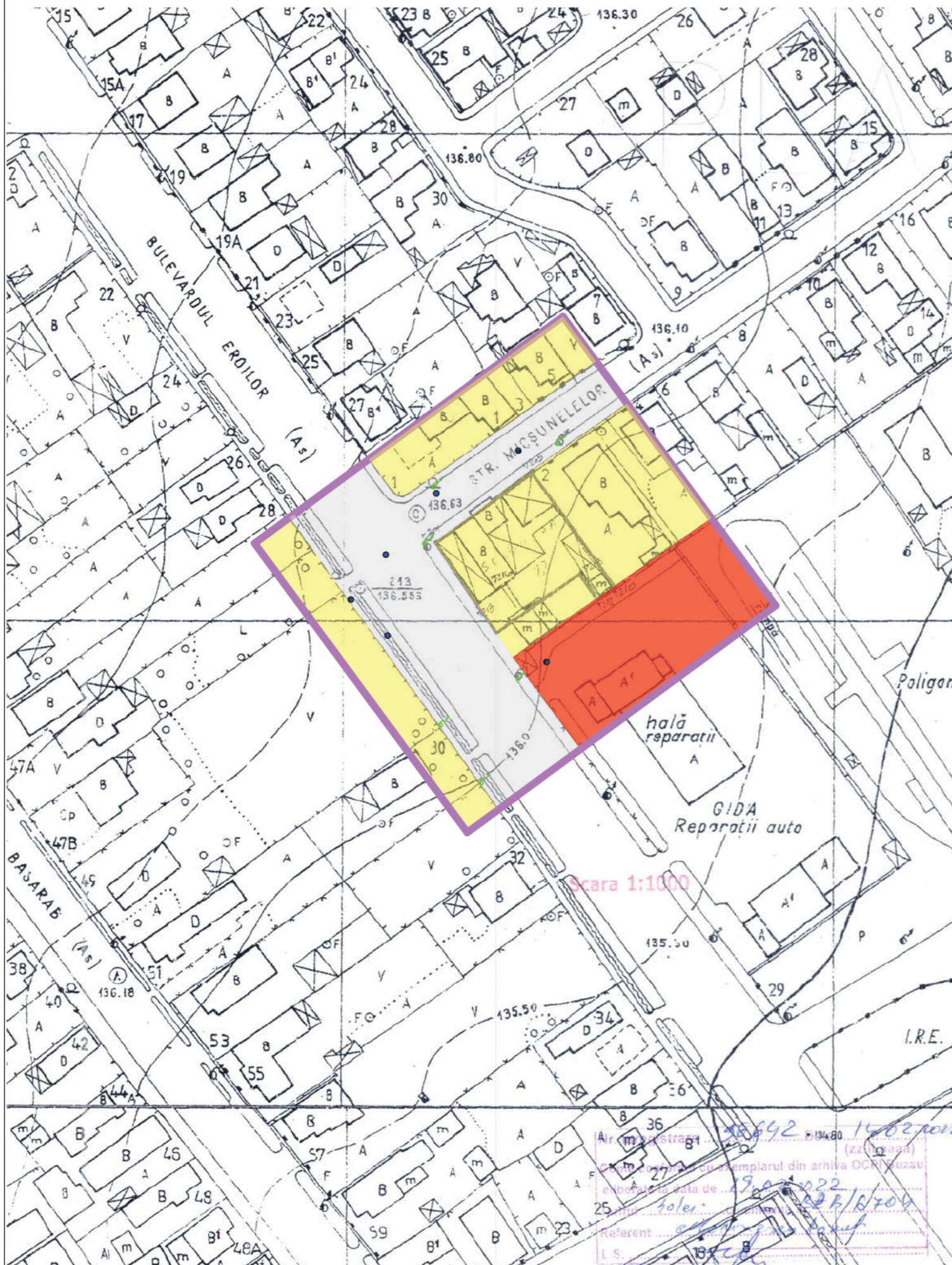
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
 INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
 SC. 1: 1.000

LEGENDĂ

- LIMITE**
 - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
 - LIMITĂ TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P - P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - CIRCULAȚII**
 - ZONĂ CIRCULAȚII AUTO, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
 - UTILITĂȚI**
 - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
 - CĂMIN APĂ/ CANALIZARE
- SUPRAFAȚĂ TEREN GENERATOR PUZ, PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL CU S = 589 MP.- NR. CAD. 32409
 ● SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIATĂ PUZ: S = 6.000,00 MP.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICIU AUT. J10 / 2575 /		Beneficiar: ANTONACHE AUREL
			Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Titlu proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE SPALĂTORIE AUTO SELF-SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M	000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MILITARU M		Titlu planșa:
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
			Plansa nr. A1 /5

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ SC. 1: 500

LEGENDĂ

- LIMITE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
 - LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
 - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P - P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - CIRCULAȚII
 - CIRCULAȚII AUTO
 - CIRCULAȚII PIETONALE, PLATFORME
 - UTILITĂȚI
 - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
 - CĂMIN APĂ CANALIZARE
 - DISFUNCȚIONALITĂȚI
 - UTILIZAREA NECORESPUNZĂTOARE A TERENULUI
 - MULTIPLE CERINȚE PENTRU CONSTRUIREA DE IMOBILE PENTRU SERVICII ȘI COMERT
 - CONSTRUCȚII DE SLABĂ CALITATE CE AFECTEAZĂ IMAGINEA ZONEI
 - TERENURI LIBERE ÎN INCINTE NEAMENAJATE
 - TERENURI NEFRUCTIFICATE URBANISTIC
 - PRIORITĂȚI
 - SCHIMBAREA DESTINAȚIEI FOLOSINȚEI TERENULUI ÎN TEREN PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - MODIFICAREA PROCENTULUI DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)
 - MODIFICAREA COEFICIENTULUI DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)
 - RESPECTAREA ALINIAMENTELOR LA STRADĂ
 - ECHIPAREA CU UTILITĂȚI NECESARE BUNEI FUNCȚIONĂRI
 - REALIZAREA ACCESELOR CORESPUNZĂTOARE ÎN INCINTE
- SUPRAFAȚA DE TEREN GENERATOR PUZ, PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL ESTE = 589 MP. - NR. CAD. 32409
SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ PUZ: = 6.000,00 MP.

Inventar de coordonate Stereo 1970 Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	434163.253	660644.995	74.999
2	434102.837	660689.433	80.000
3	434055.435	660624.989	75.000
4	434115.852	660580.550	80.000

S=6000 mp

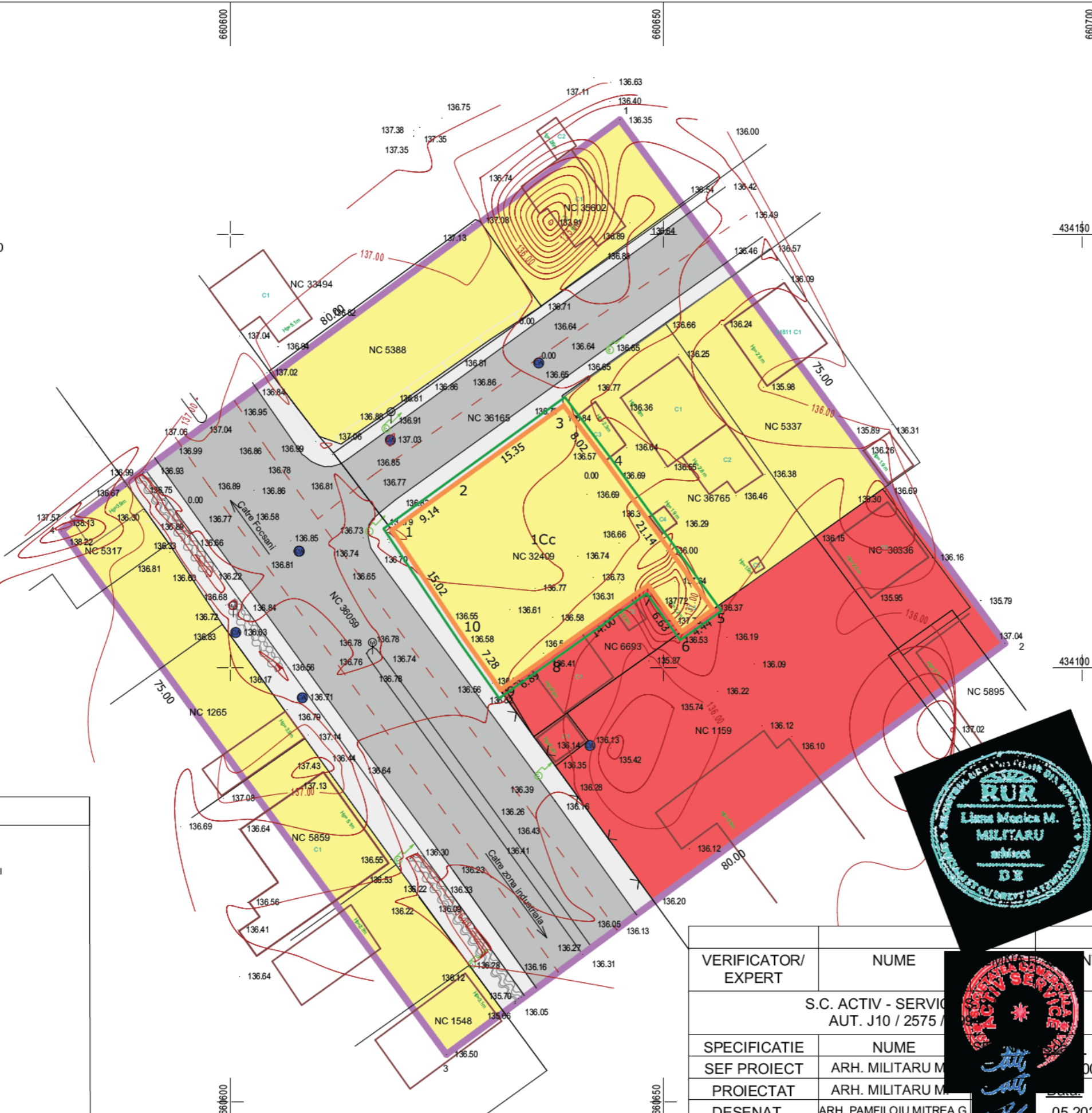
NC 32409

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	434115.917	660618.679	9.14
2	434121.273	660626.080	15.35
3	434130.281	660638.510	8.02
4	434123.872	660643.330	21.14
5	434106.758	660655.735	4.44
6	434104.188	660652.115	6.63
7	434109.581	660648.265	14.00
8	434101.462	660636.857	6.89
9	434097.484	660631.236	7.28
10	434103.429	660627.028	15.02

S=589 mp

Legenda :

- #### LEGENDA
- Limita zona studiata
 - Limita numar cadastral
 - Constructii
 - Gard plasa metalica
 - Gard lemn
 - Gard beton
 - Gard Fier
 - Rigola
 - Trotuar
 - Spatiu verde
 - Cota punct radiat
 - Înălțime la paze
 - Gaz
 - Stalp beton
 - Canal vizitare
 - Semn circulatie auto
 - Curbe de nivel



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICIU AUT. J10 / 2575 /		Beneficiar: ANTONACHE AUREL Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M	00	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MILITARU M		Titlu plansa: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	Plansa nr. A2 / 5

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



● BILANȚ TERITORIAL - EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU :	6.000,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	2.149,58	35,83
TCC	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM PUG, FOLOSINȚA CURȚII - CONSTRUCȚII	1.299,92	21,66
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	PROPRIETATE BENEFICIAR	589,00
		ALȚI PROPRIETARI	1.961,50
		2.550,50	42,51

NOTA:
SE VA EFECTUA ÎN PREALABIL UNELE SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE (APĂ, ELECTRICE, ETC.) ȘI SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE

● BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE PUZ DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU :	6.000,00	100,00
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	2.149,58	35,83
TCC	ZONA PT. INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM PUG, FOLOSINȚA CURȚII - CONSTRUCȚII	589,00	9,82
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ALȚI PROPRIETARI	1.299,92	21,66
		1.888,92	31,48
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - ALȚI PROPRIETARI	1.961,50	32,69

● PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE SC. 1: 500

● LEGENDĂ

- LIMITE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
 - LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ZONĂ PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
 - ▲ ACCESUL ÎN INCINTĂ
- CIRCULAȚII
 - CIRCULAȚII AUTO
 - CIRCULAȚII PIETONALE, PLATFORME
- UTILITĂȚI
 - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
 - CĂMIN APĂ CANALIZARE
- CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

Inventar de coordonate Stereo 1970 Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	434163.253	660644.995	74.999
2	434102.837	660689.433	80.000
3	434055.435	660624.989	75.000
4	434115.852	660580.550	80.000

S=6000 mp

NC 32409

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	434115.917	660618.679	9.14
2	434121.273	660626.080	15.35
3	434130.281	660638.510	8.02
4	434123.872	660643.330	21.14
5	434106.758	660655.735	4.44
6	434104.188	660652.115	6.63
7	434109.581	660648.265	14.00
8	434101.462	660636.857	6.89
9	434097.484	660631.236	7.28
10	434103.429	660627.028	15.02

S=589 mp

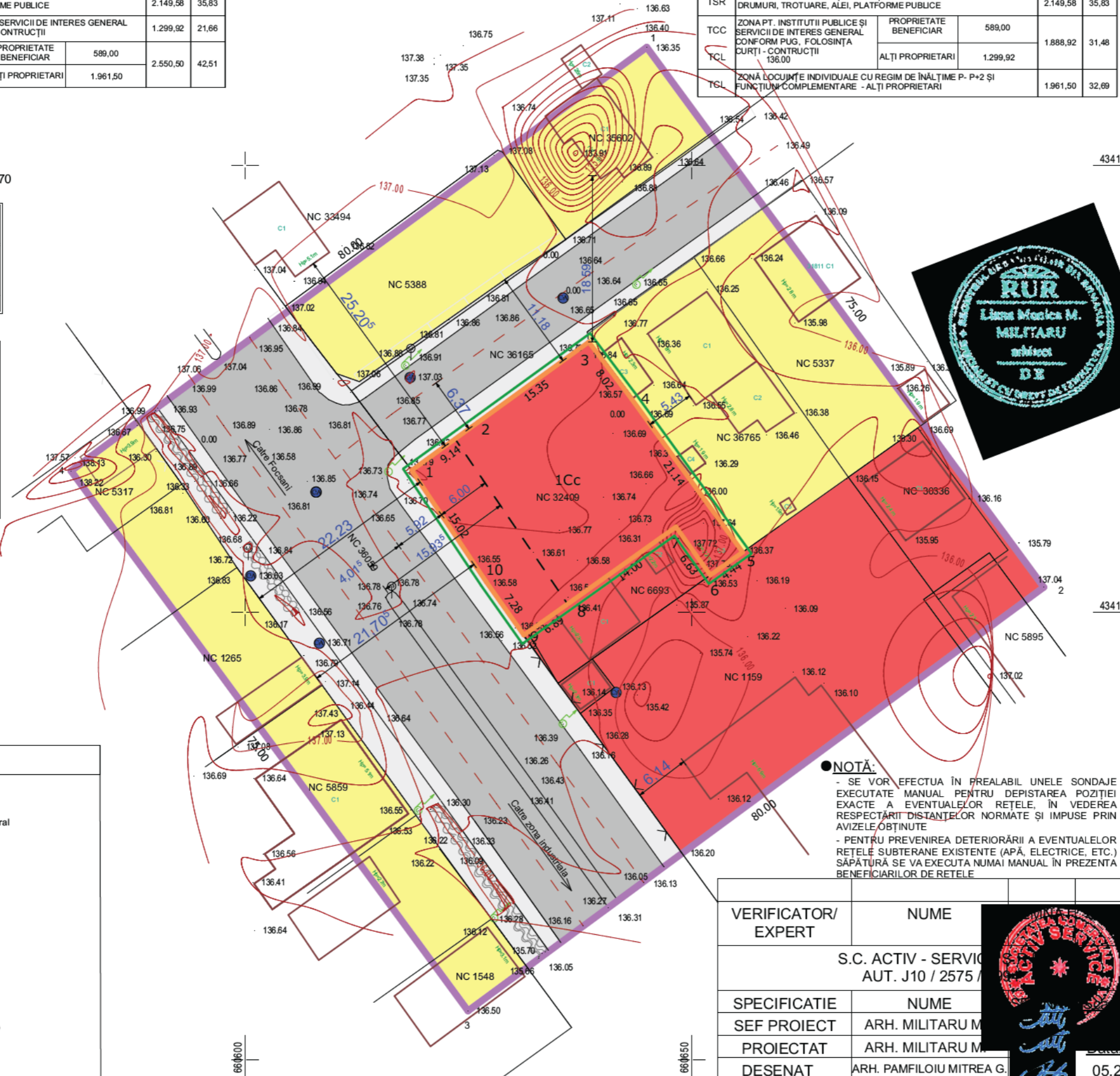
434100

660550

Legenda :

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita numar cadastral
- Constructii
- Gard plasa metalica
- Gard lemn
- Gard beton
- Gard Fier
- Rigola
- Trotuar
- Spatiu verde
- Cota punct radiat
- Înălțime la pazie
- Gaz
- Stalp beton
- Canal vizitare
- Semn circulatie auto
- 434050
- Curbe de nivel



●NOTA:

- SE VA EFECTUA ÎN PREALABIL UNELE SONDAJE EXECUTATE MANUAL PENTRU DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII A EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE (APĂ, ELECTRICE, ETC.) ȘI SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICIU AUT. J10 / 2575 /		Beneficiar: ANTONACHE AUREL
			Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.	00	Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
PROIECTAT	ARH. MILITARU M.		Titlu planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	Plansa nr. A3/5

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



PLAN ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ SC. 1: 500

- LEGENDĂ**
- LIMITE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
 - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
 - LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
 - CIRCULAȚII
 - CIRCULAȚII AUTO
 - CIRCULAȚII PIETONALE, PLATFORME
 - UTILITĂȚI
 - STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
 - CĂMIN APĂ / CANALIZARE
 - CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRIȚII

- SE VA RESPECTA REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE, RETRAGERILE VOR FI CELE REZULTATE DIN PROFILUL TRANSVERSAL AL STR. MICȘUNELELOR ȘI AL BULEVARDULUI EROILOR
- SE VOR RESPECTA RETRAGERILE ȘI DISTANȚELE OBLIGATORII LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE, CONFORM PREVEDERILOR CODULUI CIVIL
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA
- UNITĂȚILE CU CAPACITATE MICĂ DE PRODUCȚIE, COMERCIALE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII, PRECUM SPĂLĂTORII AUTO, ATELIERE MECANICE, TINICHIGERII, ATELIERE DE TÂMLĂRIE ETC., CARE POT CREA RISCURI PENTRU SĂNĂTATE SAU DISCONFORT PENTRU POPULAȚIE PRIN PRODUCEREA DE ZGOMOT, VIBRAȚII, MIROSURI, PRAF, FUM, GAZE TOXICE SAU IRTANTE ETC., SE AMPLASEAZĂ ÎN CLĂDIRI SEPARATE, LA DISTANȚĂ DE MINIMUM 15 M DE FERESTRELE LOCUINTELOR. DISTANȚA SE MĂSOARĂ ÎNTRE FAȚADA LOCUINȚII ȘI PERIMETRUL UNITĂȚII, REPREZENTÂND LIMITA SUPRAFETEI UNITĂȚII RESPECTIVE. PENTRU UNITĂȚILE SUS-MENȚIONATE SE ASIGURĂ MULAOACELE ADECVATE DE LIMITARE A NOCIVITĂȚILOR, ASTFEL ÎNCĂȚ SĂ SE ÎNCADREZE ÎN NORMELE DIN STANDARDELE ÎN VIGOARE. (CONFORM ORDIN 119 / 2014)

- NOTĂ:**
- SE VOR EFECTUA ÎN PREALABIL UNELE SONDAJE EXECUTATE MANUAL PT. DEPISTAREA POZIȚIEI EXACTE A EVENTUALELOR REȚELE, ÎN VEDEREA RESPECTĂRII DISTANȚELOR NORMATE ȘI IMPUSE PRIN AVIZELE OBTINUTE
 - PENTRU PREVENIREA DETERIORĂRII EVENTUALELOR REȚELE SUBTERANE EXISTENTE (APĂ, ELECTRICE, ETC.) SĂPĂTURA SE VA EXECUTA NUMAI MANUAL, ÎN PREZENȚA BENEFICIARILOR DE REȚELE



Inventar de coordonate Stereo 1970
Zona de studiu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	434163.253	660644.995	74.999
2	434102.837	660689.433	80.000
3	434055.435	660624.989	75.000
4	434115.852	660580.550	80.000

S=6000 mp

NC 32409

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	434115.917	660618.679	9.14
2	434121.273	660626.080	15.35
3	434130.281	660638.510	8.02
4	434123.872	660643.330	21.14
5	434106.758	660655.735	4.44
6	434104.188	660652.115	6.63
7	434109.581	660648.265	14.00
8	434101.462	660636.857	6.89
9	434097.484	660631.236	7.28
10	434103.429	660627.028	15.02

S=589 mp

Legenda :

- LEGENDA**
- Limita zona studiata
 - Limita numar cadastral
 - Constructii
 - Gard plasa metalica
 - Gard lemn
 - Gard beton
 - Gard Fier
 - Rigola
 - Trotuar
 - Spatiu verde
 - 136.64 Cota punct radiat
 - Inaltime la pazie
 - Gaz
 - Stalp beton
 - Canal vizitare
 - Semn circulatie auto
 - 434050
 - Curbe de nivel

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICIUL AUT. J10 / 2575 /		Beneficiar: ANTONACHE AUREL
			Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MILITARU M.		Titlu plansa: PLAN ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	Plansa nr. A4 / 5



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



660550

660600

660650

660700

Inventar de coordonate Stereo 1970
Zona de studiu

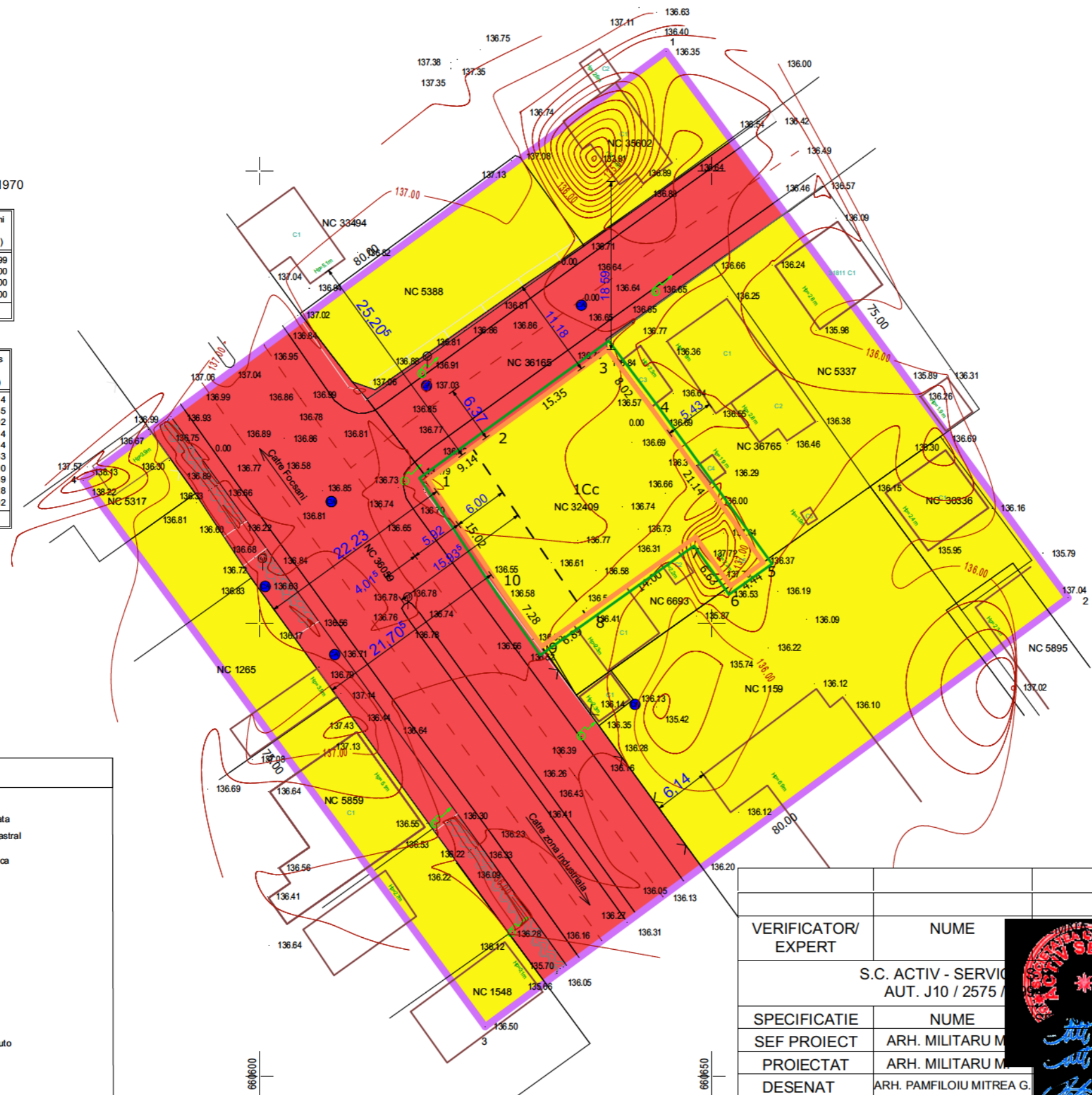
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	434163.253	660644.995	74.999
2	434102.837	660689.433	80.000
3	434055.435	660624.989	75.000
4	434115.852	660580.550	80.000

S=6000 mp

NC 32409

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	434115.917	660618.679	9.14
2	434121.273	660626.080	15.35
3	434130.281	660638.510	8.02
4	434123.872	660643.330	21.14
5	434106.758	660655.735	4.44
6	434104.188	660652.115	6.63
7	434109.581	660648.265	14.00
8	434101.462	660636.857	6.89
9	434097.484	660631.236	7.28
10	434103.429	660627.028	15.02

S=589 mp



PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR, SC. 1: 500

LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- PROPRIETATE PUBLICĂ
- PROPRIETATE PRIVATĂ
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- SUPRAFAȚA DE TEREN GENERATOR PUZ, PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL ESTE S = 589 MP.- NR. CAD. 32409
- SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ PUZ: S = 6.000,00 MP.

434100

434150

660550

660600

660650

Legenda :

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita numar cadastral
- Constructii
- Gard plasa metalica
- Gard lemn
- Gard beton
- Gard Fier
- Rigola
- Trotuar
- Spatiu verde
- 136.64 Cota punct radiat
- H=5 m Inaltime la pазie
- ⊙ Gaz
- ⊙ Stalp beton
- ⊙ Canal vizitare
- ⊙ Semn circulatie auto
- 434050
- ⊙ Curbe de nivel



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICE AUT. J10 / 2575 / 2021		Beneficiar: ANTONACHE AUREL Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		
PROIECTAT	ARH. MILITARU M.		Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	Titlu plansa: PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Plansa nr. A5 / 5

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE INTRAVILAN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, B-DUL. EROILOR, NR. 27A, JUDEȚUL BUZĂU, NR. CAD. 32409



● BILANȚ TERITORIAL
PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z. ETAPA INIȚIALĂ

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE :	589,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII (SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, PISTE ASPIRARE ȘI GRUP ADMINISTRATIV)	213,42	36,23
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)	338,00	57,39
SPAȚII VERZI	37,58	6,38

EXISTENT	PROPUS ETAPA 1	INDICATORI MAXIMALI
P.O.T. = 0,00 %	P.O.T. = 36,23 %	P.O.T. MAX. = 50,00 %
C.U.T. = 0,00	C.U.T. = 0,36	C.U.T. MAX. = 1,50

Inventar de coordonate Stereo 1970
Zona de studiu

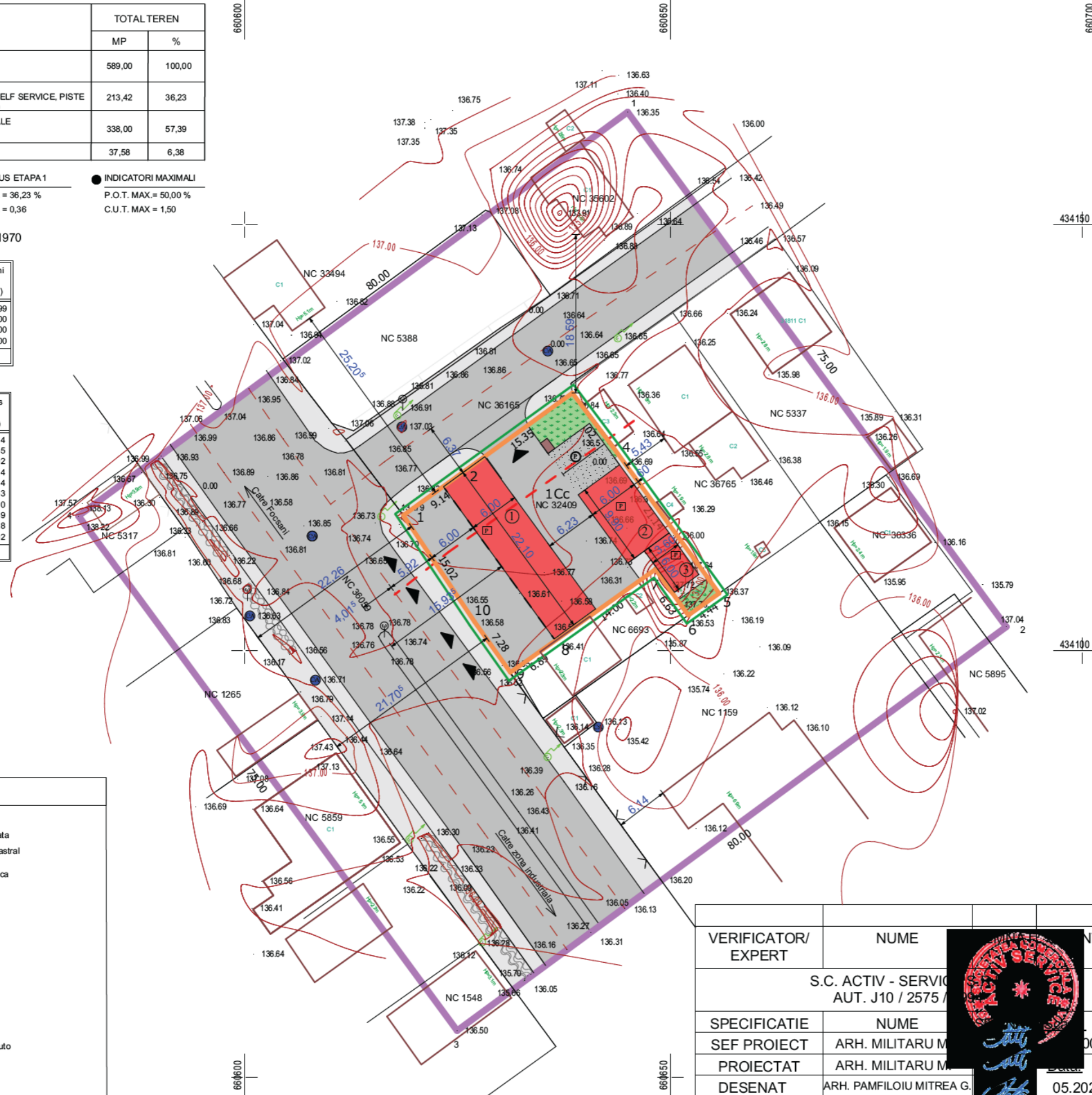
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	434163.253	660644.995	74.999
2	434102.837	660689.433	80.000
3	434055.435	660624.989	75.000
4	434115.852	660580.550	80.000

S=6000 mp

NC 32409

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	434115.917	660618.679	9.14
2	434121.273	660626.080	15.35
3	434130.281	660638.510	8.02
4	434123.872	660643.330	21.14
5	434106.758	660655.735	4.44
6	434104.188	660652.115	6.63
7	434109.581	660648.265	14.00
8	434101.462	660636.857	6.89
9	434097.484	660631.236	7.28
10	434103.429	660627.028	15.02

S=589 mp



PLAN POSIBILITĂȚI MOBILARE URBANISTICĂ SC. 1: 500

LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
- LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z., PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT P.U.Z.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ALINIAMENTUL CONSTRUCȚIILOR
- ▲ ACCES ÎN INCINTĂ
- CLĂDIRI PROPUSE :
 - ① SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
 - ② PISTE ASPIRARE
 - ③ GRUP ADMINISTRATIV
- PARCARE ÎN INCINTĂ
- SPAȚIU VERDE
- PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ
- CIRCULAȚII
- CIRCULAȚII AUTO
- CIRCULAȚII PIETONALE, PLATFORME, TROTUARE PROTECȚIE
- UTILITĂȚI
- STĂLP REȚEA ELECTRICĂ LEA
- CĂMIN APĂ / CANALIZARE
- SUPRAFAȚA DE TEREN GENERATOR PUZ, PROPRIETATE PRIVATĂ ANTONACHE AUREL CU S = 589 MP.- NR. CAD. 32409
- SUPRAFAȚA DE TEREN STUDIATĂ PUZ: S = 6.000,00 MP.
- P.O.T. MAX. = 50,00 %
- C.U.T. MAX. = 1,5
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2

Legenda :

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita numar cadastral
- Constructii
- Gard plasa metalica
- Gard lemn
- Gard beton
- Gard Fier
- Rigola
- Trotuar
- Spatiu verde
- 136.64 Cota punct radiat
- Hp=5 km Inaltime la pазie
- ⊙ Gaz
- ⊙ Stalp beton
- ⊙ Canal vizitare
- ⊙ Semn circulatie auto
- 434050
- Curbe de nivel



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	DATA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICIU AUT. J10 / 2575 /		Beneficiar: ANTONACHE AUREL
			Proiect nr. 1574/ 2021
SPECIFICATIE	NUME		Titlu proiect: P.U.Z. CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE, INTRAVILAN MUN. RM. SĂRAT, BLD. EROILOR, NR. 27A, JUD. BUZĂU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MILITARU M.		Titlu plansa: PLAN POSIBILITĂȚI MOBILARE URBANISTICĂ
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	05.2022	Plansa nr. D.A./11



ROMÂNIA

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. 32462 /19.05.2022

Aprobat,
Primar,
Cîrja Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de ANTONACHE AUREL, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna _____ sectorul ____, cod poștal _____.
str. _____, nr. ____ bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, telefon/fax _____ e-mail _____.
înregistrată la nr. 31344 din 16.05.2022,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 19.05.2022.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE

generat de imobilul B-dul Eroilor, nr. 27A-nr. cad. 32409, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau,

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform studiului de oportunitate înaintat de beneficiar, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord-est de imobil intravilan curti-construcții aflat în zona pentru locuințe individuale P/P+2, la nord-vest de domeniul public - strada Micsunelelor, la sud-vest domeniul public - B-dul Eroilor, la sud-est de imobile intravilan categoria curti-construcții în zona de institutii publice si servicii de interes general

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele funcționale: zona IS (institutii publice si servicii de interes general) pe terenul ce a generat PUZ pe care se propune construirea unei spalatorii auto self service cu instalatii si alte functiuni tehnice asociate acesteia, cu respectarea prevederilor Codului Civil si fara a afecta terenurile si proprietatile invecinate /accesele auto (intrari-iesiri) se vor face din B-dul Eroilor si strada Micsunelelor tinand cont de prevederile studiului de circulatie ce se va elabora in acest sens si a avizului de politie rutiera /parcajul va fi facut in incinta proprietatii /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 locuri de parcare in incinta /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi stabilite prin PUZ in deplina concordanta cu prevederile avizatorilor documentatiei de urbanism PUZ /se va asigura respectarea prevederilor Ordinului Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525 din 1996 /se vor asigura spatii verzi si plantate conform H.G. 525 din 1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor – dupa caz / se va prevedea platforma gospodareasca in incinta proprietatii /asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /imobilul poate fi racordat la utilitatile existente pe B-dul Eroilor sau strada Micsunelelor: apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate /se vor asigura distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu – dupa caz

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=50,0% C.U.T. max=1,5

Regim de inaltime: max. P+2

Suprafata teren analizata in P.U.Z.=6000 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si include terenul nr. cadastral 32409 in suprafata de 589 mp ce a generat P.U.Z. /Imobilul teren este proprietate Antonache Aurel /Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU Municipiul Rm. Sarat – U.T.R. 5 si UTR 11

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =6000 mp

Suprafata teren reglementata prin P.U.Z.=589 mp

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

Asigurare si amenajare accese in arterele principale de circulatie B-dul Eroilor si strada Micsunelelor conform studiu de circulatie si aviz politie rutiera /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale in functie de destinatia propusa /asigurarea de accese 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 parcaje in incinta /asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /sistemizarea rutiera si amenajarea acceselor in incinta se va face pe cheltuiala investitorului privat

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 strazii Micsunelelor si se va sistematiza si semnaliza rutier in conformitate cu studiul 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, topografic si de circulatie

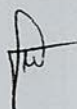
P.U.Z. si R.L.U. va fi avizat/aprobat de: protectia mediului, sanatatea populatiei, energie electrica, apa-canal, politia rutiera, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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. 60 din 27.04.2022, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 113 lei, conform chitanței nr. 012166 din 19.05.2022.
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. 27/05 din 27.04.2022.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 60 din 27.04.2022.

In scopul: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) ANTONACHE AUREL

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna _____
sectorul _____, cod postal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 25067 din 14.04.2022
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. 27A,
bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Plan de situatie/
Nr. CF vechi 1811(e:1811) /Nr. CF nou 32409 /Nr cadastral vechi 2275 /Nr. cadastral nou 32409

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:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: 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 prevederilor 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 profilul transversal al B-dului Eroilor si strazii Micsunelor/ 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 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)

$S_{teren} = 589\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

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 si strada Micsunelor

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 proiectare: 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 prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ 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 sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

Intrucat se solicita o derogare de la prevederile PUG Rm. Sarat se va intocmi PUZ pentru schimbare de destinatie.

Documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de specialisti atestati cu drept de semnatura. Dupa aprobare PUZ+RLU in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat, se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire

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

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE

*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. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, 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):

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau	<input checked="" type="checkbox"/> acordul autentificat al vecinilor pentru schimbare destinatie a cladirii - PUZ /DTAC+DTE
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA	<input type="checkbox"/> telefonizare - Telekom Buzau	
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau	<input type="checkbox"/> salubritate - SC RER Ecologic Service SA	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat	

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu PUZ /DTAC+DTE protectia civila sanatatea populatiei - PUZ /DTAC+DTE

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. pentru lucrarile de construire, beneficiarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat la: protectia mediului, sanatatea populatiei, energie electrica, apa-canal, 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

dovada inregistrarii D.T.A.C.+D.T.O.E. la Ordinul Arhitecilor din Romania - DTAC+DTE

amplasare si acces la drum local - DTAC+DTE

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

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

studiu geotehnic - PUZ /DTAC+DTE

studiu de circulatie - PUZ /DTAC+DTE

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

verificari conform prevederilor Legii nr. 10/1995 - DTAC+DTE

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+DTE

plan de incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - PUZ /DTAC+DTE

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

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 de construire 1,0% din valoare autorizata a lucrarilor de construire spalatorie self service /Taxa formulare 16lei

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

Scirlet Dorian

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

pentru Arhitect Sef,

Sef Serviciul Urbanism,

ing. Teodorescu Dragos Daniel

Achitat taxa de: 13,0 lei, conform chitantei nr. 060629 din 14.04.2022

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.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z. – Construire spălătorie auto self service
- Amplasament : intravilan municipiul Râmnicu Sărat, bulevardul Eroilor, nr. 27A, jud. Buzău, nr. cadastral 32409
- Beneficiar: ANTONACHE AUREL
- Proiectantul general PUZ: S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B-dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- Data elaborării: mai 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

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

Terenul ce a generat elaborarea documentației PUZ este situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, b-dul Eroilor, nr. 27A, jud. Buzău. Acesta are numărul cadastral 32409 și o suprafață de 589 mp..

Obiectul lucrării este reglementarea și schimbarea destinației terenului situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza o spălătorie auto self service cu anexele și utilitățile necesare bunei funcționări.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 60 din 27.04.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat.

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

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - Ridicare topografică
 - Studiu geotehnic
 - Documentație obținere certificat de urbanism
- Date statistice
Nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
- Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu face parte din intravilanul municipiului Rm. Sărat. Terenul ce a generat elabotarea documentației PUZ are în prezent categoria de folosință teren curți construcții aflat în zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P-P+2 și funcțiuni complementare.

Datorită amplasării de-a lungul bulevardului Eroilor, zona va cunoaște în viitor o dezvoltare rapidă. Scopul acestui P.U.Z. este de a modifica destinația terenului proprietatea beneficiarului și a reglementa o nouă **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.**

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenului nu a presupus relații cu evoluția localității. Pe teren nu există în prezent construcții.

- Potențial de dezvoltare rezidă din următoarele;

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere accesibilitatea de care dispune în cadrul municipiului Rm. Sărat. În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru instituții publice și servicii de interes general, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de zona centrală a municipiului Râmnicu Sărat, cât și situarea terenului într-o zonă frecvent circulată.

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 5, conform Planului Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private.

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

Zona are potențial de dezvoltare datorită :

- amplasării terenului față zona de locuințe;
- amplasării terenului față de bulevardul Eroilor;
- existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, ș.a.)

2.2. Încadrarea în localitate

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul ce a generat P.U.Z.-ul este situat în intravilanul mun. Rm. Sărat, b-dul Eroilor, nr. 27A, jud. Buzău.. Terenul generator P.U.Z. are nr. cad. 32409 și este teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții, aflat în zonă pentru locuințe individuale cu regim P – P+2 și funcțiuni complementare, având o suprafață de S = 589,00 mp.

Suprafața de teren ce este propusă pentru schimbarea funcțiunii este proprietatea privată a lui Antonache Aurel.

Terenul cu nr. cad. 32409 are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – teren intravilan curți construcții aflat în zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P- P+2 și funcțiuni complementare, nr. cad. 36765;
- la nord-vest – str. Micșunelelor;
- la sud-vest – b-dul Eroilor;
- la sud-est – terenuri aflate în intravilan, cu categoria curți construcții, aflate în zona pentru instituții publice și servicii de interes general, nr. cad. 6693, respectiv 1159;

Terenul care face obiectul prezentului proiect este liber de construcții, în prezent având categoria de folosință de curți construcții.

Terenul astfel descris va fi folosit în scopul edificării unei spălătorii auto self service cu anexe (piste aspirare, grup administrativ) și utilitățile necesare bunei funcționări

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

Dezvoltarea zonei presupune construirea unei spălătorii auto self service, existând cooperare cu municipiul Rm. Sărat la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, comerț, infrastructură, etc.).

Investiția va fi ușor accesibilă pentru locuitorii municipiului Rm. Sărat. Această accesibilitate este dată de amplasarea terenului la intersecția str. Micșunelelor cu b-dul Eroilor. Accesul în incintă se va realiza din b-dul Eroilor, iar ieșirea din această incintă se va realiza în str. Micșunelelor.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale
Geomorfologic – terenul face parte din Câmpia Română (Câmpia Râmnicului).
Litologic - terenul este constituit din depozite de terasă și eoliene (loess), cu grosimi mici de 1,50 - 7,00 m care stau peste depozite aluvionare: nisipuri gosiere și bolovăniș.

Stratificația terenului

Forajele au interceptat următoarea stratificație:

- de la suprafață umpluturi de 0,90-1,00 m.;
- apoi un orizont de praf argilos nisipos CaCO_3 până la adâncimea de 6,00 m. de la TN;

Sarcini climatice

Clima jud. Buzău este temperat- continentală. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C , în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C .

- precipitații medii anuale sunt: 700-1000 mm/an pentru zona de dealuri și Subcarpați și >1000 mm/an pentru zona de munte;

- încărcarea din zăpadă (CR 1-1-4/2012) – $s_{0,k}=2,0\text{KN/m}^2$

- valoarea caracteristică a presiunii de referință a vântului i (CR 1-1-3/2012), mediată pe 10 minute, având 50 de ani interval de recurență, la înălțimea de 10m., $p_{\text{din } v} = 0,60 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de 0,90m.adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,40g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este **$T_c = 1,6 \text{ sec}$** .

Hidrologic

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la data efectuării forajelor până la adâncimea de 6,00m. de la TN .

Concluzii

Categoria geotehnică a terenului este II și include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite ori excepțional de dificile. **Riscul geotehnic** al terenului este **moderat**.

2.4. Circulația

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

Terenurile din zona studiată în planul urbanistic zonal, situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat sunt amplasate la strada Micșunelelor, respectiv la b-dul Eroilor, conform planurilor anexate. Arterele de circulație existente în zonă sunt: b-dul Eroilor și str. Micșunelelor.

În incintele propuse se vor asigura locuri de parcare, conform prevederilor regulamentului general de urbanism, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp. desfășurată construită pentru unități de până la 400 mp.

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

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată cuprinde terenuri aflate în intravilan cu următoarele tipuri de categorii de folosință:

- zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – terenuri curți construcții;

- zonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P- P+2 și funcțiuni complementare – terenuri curți – construcții;

Zona nu prezintă riscuri naturale speciale de alunecări de teren sau de inundație. Terenul generator P.U.Z. și terenurile ce urmează a fi reglementate prin P.U.Z. sunt:

- nr. cad. 32409– teren intravilan curți construcții, aflat în zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P- P+2 și funcțiuni complementare, proprietatea privată Antonache Aurel, S= 589 mp.;

Relaționări între funcțiuni

Terenurile aflate în intravilan sunt terenuri preponderent curți-construcții, aflate în zona de locuințe individuale P-P+2 și funcțiuni complementare fiind preponderent construită.

În imediata vecinătate, pe latura de sud-est a terenului cu nr. cad. 32409, ce își schimbă funcțiunea, există o zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Terenul beneficiarului va întregii activitatea existentă în această zonă.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. se prezintă liber de orice construcție. Zona de studiu este deja constituită, pe majoritatea loturilor existând construcții. Procentul de ocupare al zonei de locuințe individuale cu regim de înălțime P – P+2 și funcțiuni complementare, stabilit de P.U.G. mun. Rm. Sărat este de 40%.

Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată terenurile sunt preponderent construite. Pe loturi există clădiri cu vechime ridicată. Fondul construit nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea de servicii de interes general existentă în localitate și în județ. Incinta propusă vor dispune de toate serviciile și utilitățile necesare bunei funcționări.

- Asigurarea cu spații verzi

Conform Regulamentului General de Urbanism, pentru zona de instituții publice și servicii de interes general se prevăd spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

Astfel se va respecta **procentul minim de spații verzi de 5%**, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă, conform regulamentul local de urbanism.

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

Nu este cazul.

- Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului, terenuri nefructificate urbanistic;

- Scurgerea liberă a apelor de ploaie la suprafața terenului;

- Existența unui fond construit de slabă calitate, ce afectează imaginea urbanistică a zonei;

2.6. Echipare edilitară

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

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică, cu apă și gaze naturale. Zona studiată dispune de rețea de canalizare. Incinta ce a generat studiul PUZ va fi racordată la toate aceste utilități.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul proprietatea beneficiarului este înconjurată de terenuri aflate în zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P – P+2 și funcțiuni complementare, respectiv terenuri aflate în zona pentru instituții publice și servicii de interes general.

Fondul construit propus se va integra în peisajul existent. Se va ține cont de specificul funcțiunii propuse – spălătorie auto self service, dar și de faptul că zona se găsește în zona centrală a municipiului, cadrul natural nefiind preponderent.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă - Nu este cazul.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție - Nu este cazul

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic - Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul solicită construirea unei spălătorii auto self service, și a unor clădiri anexe necesare bunei funcționări, acestea fiind complet utilizate și echipate. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune următoarea zonă funcțională: **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul prospectat se află situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, b-dul Eroilor, nr. 27A, jud. Buzău. Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform Normativ NP 074/2014 și este **II – risc geotehnic moderat. Terenul se prezintă stabil, orizontal și nu este construit.**

Din punct de vedere litologic este constituit din umpluturi, urmate de depozite de prafuri argiloase nisipoase macroporice cu grosimi mai mari de 6,00m de la TN .

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la data efectuării forajelor la adâncimea de 6,00 m. de la terenul natural. Din informații aosta se află la adâncimi de cca. 25,00 m. și astfel nu poate influența negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau în vecinătatea acesteia și nu poate reduce valoarea factorului de stabilitate în cazul producerii unui seism cu valoarea de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0,40$ caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G. mun. Rm. Sărat, terenul reglementat fiind amplasate în intravilanul localității, UTR 5, în zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P – P+2.

Pentru zona situată în UTR 5, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat destinația stabilită este de zonă pentru locuințe individuale cu regim de de înălțime P-P+2.

• Permișiuni:

- se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile;
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice la locuințe;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zonă;
- se pot autoriza lucrări de conservare sau renovare a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală;

- Condiționări și restricții:

- regimul de aliniere va fi cel rezultat din profilul transversal al B-dului Eroilor și al străzii Micșunelilor.
- regimul de înălțime pentru această zonă este maxim P+2.
- POT max = 40%
- CUT max = 1,2
- se vor asigura accese auto și pietonale cu respectarea H.G. nr. 525/1996
- se vor asigura în incintă spații verzi conform H.G. nr. 525/ 1996
- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 (în caz contrar se va prezenta studiu de însorire sau acordul autentificat al vecinilor)
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, conform Codului Civil:
 - 0,60 m. față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid sau în cazul împrejuririlor
 - 2 m. față de hotar dacă există goluri în zid
- împrejmuirea spre aliniament va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale și posterioară va fi opacă, cu înălțimea maximă de 2m.;

La emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Profilul terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de 5% spații verzi, prevăzut în regulamentul local de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute – **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.**

3.4. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente, ce se mențin. Accesul în incinta reglementată prin P.U.Z. se va face din b-dul Eroilor, iar ieșirea din incintă se va face în strada Micșunelilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul drumului.

- Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul

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

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

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

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea schimbării **destinației terenului proprietatea beneficiarului nr. cad. 32409**, din zonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P- P+2 și funcțiuni complementare în **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.** Acest demers are ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

Pentru restul terenurilor cuprinse în zona studiată se mențin prevederile Planului Urbanistic general al municipiului Rm. Sărat.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere zonificarea funcțională a parcelelor având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Se propune amplasarea următoarelor construcții pentru servicii

- spălătorie auto în regim de self service cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz, electricitate, necesare bunei funcționării.

- piste aspirate
- grup administrativ

Construcția spălătoriei cuprinde 5 boxe închise lateral, toate acoperite cu o structură ușoară din panouri policarbonat pe elemente metalice din aluminiu. Una dintre boxe este rezervată pentru un spațiu tehnic închis.

Modelul spălătoriei este de ultima generație și prezintă un avantaj major față de spălătoriile tradiționale, respectiv timp scurt de spălare și costuri reduse. Utilajul – spălătorie se achiziționează ca atare și se va amplasa pe infrastructura din beton armat. Sistemul de funcționare al spălătoriei este self-service, iar clientul nu doar economisește timp, ci și bani. Spălătorie este dotată cu patru boxe de spălat exteriorul, o boxă pentru spațiul tehnic.

Spălătorie asigură garanția produselor chimice și presiunea mare din pompe, iar clientul deține controlul duratei și calității spălării. Avantajele pe care le prezintă față de alte spălătorii sunt foarte importante, având în vedere că timpul a devenit o mare problemă pentru toată lumea, iar cu noile evoluții economice și prețul devine un factor de luat în seamă.

Construcția pistelor de aspirare cuprinde 2 boxe, ambele acoperite cu o structură ușoară din panouri policarbonat pe elemente metalice din aluminiu. Această structură se va amplasa pe infrastructura din beton armat.

În imediata apropiere a pistelor de aspirare se va amplasa o construcție pe structură ușoară ce va avea destinația de grup administrativ. Acesta va avea următoarele funcțiuni: birou și depozitare.

Incinta se va amenaja cu o intrare generoasă din b-dul Eroilor și o ieșire separată în str. Micșunelelor asigurând astfel un flux continuu. Prin faptul că un spălat durează foarte puțin, rareori se necesită așteptare pentru eliberarea unei boxe și deci necesită un spațiu de așteptare foarte redus – 1- 2 locuri maxim. Acestea vor fi asigurate în dreptul fiecărei intrări la boxele de spălare.

Spațiul tehnic (containerul tehnic) este amplasat într-un modul complet închis și asigură spațiul necesar motoarelor și pompelor ce deservește cele patru boxe de spălat. Tot mecanismul este conceput pentru a reduce la minim zgomotul.

Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească, două locuri de parcare și se va asigura un procent de 5% din suprafața terenului spațiu verde.

Pe terenul proprietatea beneficiarului, nr. cad. 32409, se vor autoriza construcții pentru servicii de interes general.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 50 %

C.U.T.max. = 1,50

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

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT		TOTAL TEREN	
			MP.	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE:		6.000	100,0
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALĂ - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, AMENAJĂRI AFERENTE DRUMURILOR		2.149,58	35,83
TCC	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM PUG, FOLOSINȚA CURȚI - CONSTRUCȚII		1.299,92	21,66
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR	589,00	2,550,50 42,51
		ALTE TERENURI	1.961,50	

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN		
		MP.	%	
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE:	6.000	100,0	
TSR	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALĂ - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, AMENAJĂRI AFERENTE DRUMURILOR	2.149,58	35,83	
TCC	ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM PUG, FOLOSINȚA CURȚI - CONTRUCȚII	TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR 589,00	1.889,92	31,48
		ALTE TERENURI 1.299,92		
TCL	ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P- P+2 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – ALȚI PROP.	1.961,50	32,69	

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP.	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	589,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	213,42	36,23
CIRCULAȚII CAROSABILE (DRUMURI, ALEI, PARCARE, PLATFORME)	338,00	57,39
SPAȚII VERZI	37,58	6,38

Existent:

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

Propus etapa 1:

P.O.T. = 36,23 %

C.U.T. = 0,36

Indicatori maximali:

P.O.T. MAX = 50,00 %

C.U.T. MAX = 1,50

Procentul minimal de spații verzi din incintă este de 5%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ Alimentare cu apă și canalizare

Zona studiată dispune de rețele centralizate de apă și canalizare. Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua stradală, conform legislației în vigoare.

Apele pluviale căzute de pe acoperișuri vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi și burlane și vehiculate drenate pe spațiul verde propus în incintă. Apele pluviale colectate de pe suprafața amenajată a incintei, circulației auto și pietonale vor fi vehiculate către un separator de hidrocarburi și apoi dirijate către rețeaua stradală. Apele uzate tehnologice se vor dirija către separatorul de hidrocarburi și bazine de retenție. Deversarea apelor uzate și pluviale în rețeaua stradală se va face conform legislației în vigoare.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu energie electrică. Racordarea de noilor consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin branșament la această rețea, conform legislației în vigoare.

▪ Telecomunicații

Obiectivul va fi racordat la rețelele de telefonie de tip GSM.

▪ Alimentare cu căldură

Spațiile ce necesită încălzire vor beneficia de surse electrice sau cu funcționare pe gaz natural. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

▪ Alimentare cu gaze

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află atât pe str. Micșunelelor, cât și pe b-dul Eroilor, cu posibilitate de racordare conform legislației în vigoare.

▪ Gospodărie comunală

Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unități specializate. În incintă va exista o platformă de gunoi, dedicată reziduurilor menajere.

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
Prevenirea producerii riscurilor naturale. Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea sistemului de jgheaburi și burlane în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
Se va stabili prin autorizația de construire, conform legislației în vigoare și a tipului de activitate industrială desfășurată în fiecare incintă.
- Depozitarea controlată a deșeurilor
Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității. Pentru amplasarea pubelelor se prevede în fiecare incintă câte o platformă gospodărească.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde. Zona verde va avea o pondere de minim 5% din suprafața totală a terenului.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană
Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.
- Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
Incintele vor fi dotate cu toate utilitățile necesare bunei funcționări.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
Nu este cazul.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă
- terenuri proprietate publică
Terenul aferent b-dului Eroilor și străzii Micșunelelor
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) - Nu este cazul.
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
Restul terenurilor ce sunt cuprinse în zona studiată P.U.Z. sunt terenuri aflate în proprietate privată, conform plansei A5/5- Plan de situație, proprietatea asupra terenurilor.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a U.A.T. - Nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.
- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
Zona studiată face parte preponderent din intravilanul municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău. Terenurile se află înb UTR 5 și fac parte din zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P- P+2 și funcțiuni complementare.
- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare
- Schimbarea zonei funcționale din zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în **zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.**
- Obținerea acordurilor și avizelor legale precum și aprobarea P.U.Z.

- Priorități de intervenție
 - aprobarea P.U.Z.
 - schimbarea zonei funcționale reglementate P.U.Z. pentru realizarea obiectivelor de investiții
 - obținerea avizelor și autorizațiilor de construire
 - realizarea împrejmuirilor terenurilor
 - executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivelor și cu importanța amplasamentului
 - realizarea spațiilor verzi în incintă
 - echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări
 - Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin realizarea investițiilor.
 - Lucrări de elaborat în perioada următoare
 - adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)
Nu este cazul
 - proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general
 - Realizarea plantațiilor și spațiile verzi cu respectarea procentului minim de spații verzi de 5% din suprafața terenului, prevăzut în regulamentul local de urbanism, pentru categoria de funcțiuni propuse.
 - montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)
Prioritară este împrejmuirea terenului în construirea spălătoriei auto self service, a pistelor de aspirate și a grupului administrativ, cât și echiparea tehnico-edilitară a incintei, astfel încât activitatea unității să se poată desfășura în condiții optime.
- Suprafața totală studiată este de 6.000.00 mp.**
- Terenul ce a generat P.U.Z.** este nr. cad. 32409 – teren intravilan curți-construcții, proprietatea privată lui Antonache Aurel cu S=589 mp.;
5. **ANEXE** - Nu este cazul



Întocmit,
arh. Militaru Monica

Mt



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

I. Dispozitii generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism. Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

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

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

2. Baza legala a elaborării

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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

Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor. Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile și cu finisaje cu calitate superioară.

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

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 – modificată, privind autorizarea executării construcțiilor.

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

Construcțiile se vor executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor. Clădirile vor avea acoperișuri cu pante corespunzătoare pentru scurgerea apelor provenite din precipitații.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape:

- trasarea parcelei;
- sistematizarea verticală a zonei;
- realizarea împrejmuirii;
- realizarea construcțiilor propuse;
- racordarea la utilități;
- plantarea zonelor verzi;

Încăperile principale trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber – uși, ferestre – care să permită o ventilație naturală suficientă.

P.O.T.max. = 50,00% C.U.T. max. = 1,50

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi: servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

La b-dul Eroilor se va respecta retragerea minimă de 6,00 metri de la limita de proprietate, astfel încât, pe viitor, să fie posibilă o eventuală modernizare a drumului. La str. Micșunelelor se va respecta regimul de aliniere rezultat din profilul transversal al străzii.

De la limita laterală și posterioră se vor respecta retrageri minime obligatorii de 2,00 m., respectiv 0,60 m. în funcție de conformarea clădirilor, ținându-se cont de prevederile Codului Civil.

Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I și a Ordinului 119/ 2014. La amplasarea construcțiilor se va ține cont și de distanțele și retragerile obligatorii față de construcțiile învecinate astfel încât să fie asigurată însorirea acestora, conform legislației în vigoare.

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul în incintă se face din b-dul Eroilor cu care se învecinează terenul ce a general efectuarea documentației PUZ. Accesul în incintă se va asigura cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare. Ieșirea din incinta propusă se va efectua în strada Micșunelelor.

Conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiunea propusă – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, în incintă se va asigura un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp. desfășurată construită pentru unități de până la 400 mp.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă stradală. Alimentarea cu apă se va realiza prin radorc la această rețea, conform legislației în vigoare.

Canalizare

Pe b-dul Eroilor, respectiv pe strada Micșunelelor există rețea de canalizare. Deversarea apelor uzate și pluviale în rețeaua stradală se va face conform legislației în vigoare.

Alimentarea cu căldură

Spațiile ce necesită încălzire vor beneficia de surse electrice sau cu funcționare pe gaz natural. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentare cu gaze

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află atât pe str. Micșunelelor , cât și pe b-dul Eroilor, cu posibilitate de racordare conform legislației în vigoare.

Alimentare cu energie electrică

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu energie electrică. Racordarea de noilor consumatori la rețeaua de alimentare cu energie electrică se va face prin branșament la această rețea, conform legislației în vigoare.

Telecomunicații

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

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere ce vor rezulta în incintă vor fi preluate și evacuate de firme autorizate, pe bază de contract. În incinta va fi realizată o platformă de gunoi, dotată cu europubele.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje sau autovehiculele ce acced în incintă. Pe perioada execuției lucrărilor de construire se va limita extinderea prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări. După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde.

6. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Pentru a fi considerate construibile parcelele trebuie să aibă acces la drumurile publice de minim 3m. lațime, iar suprafața lor să depășească 200 mp.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unui procent de minim 5% de spații verzi, conform prezentului regulament local de urbanism.

Se vor amenaja spații înlănbate. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern. Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi transparente sau opace, având înălțimi corespunzătoare, dar nu mai înalte de 2m..

Împrejmuirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale, ținându-se cont și de calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

TCC – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

În această zonă se vor autoriza construcții pentru servicii de interes general și instituții publice. Se va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente, precum și a infrastructurii rutiere, conform avizelor regiilor autonome.

Pentru restul terenurilor, cu excepția terenului ce a generat documentația de urbanism, se mențin categoriile de folosință existente, conform planului de reglementări funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unității funcționale

1. Accesul pe amplasament se va face din drumurile adiacente incintei.

2. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe cu lățimea de minim 1,00 m.
3. La executarea fundației se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.
4. Pereții vor avea un indice corespunzător de izolație termică pentru funcțiunea propusă.
5. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. În cazul în care nu se pot respecta aceste distanțe este obligatorie obținerea acordului autentificat al vecinilor afectați.
6. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile și vor avea acoperiș șarpantă, acoperiș care să confere o perfectă izolație termică și hidroizolație.
7. Regimul de înălțime maxim va fi P+2.
8. Se recomandă ca împrejmirile spre aliniament să fie de preferință transparente, iar cele pe limitele laterale și posterioare să fie opace.
9. Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică se vor racorda incintele la rețeaua existentă în zonă.
10. Alimentare cu apă se va realiza de la rețeaua stradală existentă.
11. Se vor lua măsuri speciale pentru scurgerea și dirijarea apelor pluviale care constau în realizarea unui sistem de jgheaburi și burlane care va permite drenarea apelor rezultate din ploii pe spațiul verde din incintă.
12. Apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile din incintă se vor deversa la rețeaua de canalizare, după vor fi dirijate inițial către un separator de hidrocarburi.
13. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile.
14. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.
15. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.
16. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.
17. P.O.T. max = 50,00 %; C.U.T. max.= 1,50;
18. Terenul rămas liber se va înierba și planta.
19. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
20. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
21. Pentru obținerea autorizației de construire este obligatorie asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp. desfășurată construită pentru unități de până la 400 mp

22. Măsuri pentru protecția factorilor de mediu:

- Funcțiunea preconizată este de zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Activitatea desfășurată nu reprezintă o sursă de poluare. Se acceptă în zonă activități nepoluante.
- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.
- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții și se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.
- Organizarea eficientă a teritoriului cu perdele de protecție și spații verzi. Este obligatorie asigurarea unui procent de 5% spații verzi din suprafața totală a incintei
- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

23. Interdicții

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, amenajări de racordări la drumurile de acces.
- nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;
- se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii;

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca surpări sau ar afecta stabilitatea solului sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane sunt interzise;
- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate sunt interzise.

24. Condiționări și restricții

La stabilirea amplasamentelor clădirilor

Nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Construcțiilor li se vor preciza și amplasamentele aferente următoarelor dotari tehnico-edilitare:

- rețele interioare și exterioare de canalizare, bazinele de retenție, separatoare de hidrocarburi și distanța reglementată față de sursele subterane de apă;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare pentru deșeul menajer;
- platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor proprii (hârtie, material plastic, sticlă etc., în funcție de materialele și mărfurile depozitate și utilizate ;
- zone verzi de folosință generală în incintă și în jurul amplasamentului, într-un procent de 5% din suprafața totală a terenului;
- asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp. desfășurată construită pentru unități de până la 400 mp..

La faza de realizare a investiției

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și a căilor de circulație interioare;
- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală de pe amplasament;
- evacuarea deșeurilor de construcție inerte chimic la rampa de deșeuri a localității.

În timpul funcționării investiției

- colectarea selectivă a deșeurilor proprii, reciclarea materialelor re folosibile prin operatori specializați și autorizați;
- colectarea și eliminarea ritmică a deșeurilor menajere la rampa de deșeuri menajere a localității;
- colectarea și evacuarea apelor uzate menajere rezultate în condițiile reglementărilor în vigoare;
- suprafața spațiilor verzi din incintă va fi menținută la un procent de 5% din suprafața de teren din incintă;

25. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile obținute.

V. Restricții pentru toate investițiile :

a. La eventuala modificare a profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

b. Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

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

VI. Unități teritoriale de referință

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Militaru Monica



Mtt

