

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 05/2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
ZONA SERVICII- PRESTARI SERVICII,
STRADA LALELELOR, NR. 46
Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU**

FAZA :

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

APOSTOIU CLAUDIU

PROIECTAT:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA:

MAI 2016



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 05/2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII- PRESTARI SERVICII,
STRADA LALELELOR, NR. 46, Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU**

FAZA: **P.U.Z.**

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.40 din 08.04.2016
- Memoriu General PUZ
- Regulament de urbanism PUZ

PIESE DESENATE

- Pl.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,scara 1:1000
- Pl.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati, scara 1:500
- Pl.A3 - Plan reglementari si servicii ,scara 1:500
- Pl.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate, scara 1:500
- Pl.A5 --Plan coordonator retele ,scara 1:500

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 05/2016

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII- PRESTARI SERVICII,
STRADA LALELELOR, NR. 46, Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII- PRESTARI
SERVICII, STRADA LALELELOR, NR. 46,
Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU**

- BENEFICIAR:

APOSTOIU CLAUDIU

- PROIECTANT:

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiului Apostoiu Claudiu care doreste sa cunoasca conditiile pentru construirea unei unitati de servicii, prestari servicii, cu regim de inaltime P+1 cu spalatorie auto 4 locuri la parter si spatii birouri la etaj pe teren proprietate personala, amplasat in strada Lalelelor numarul 46 din Municipiului Ramnicu Sarat.

In prezent terenul, proprietate a beneficiarului este situat un U.T.R. 6 – P.U.G. avizat Ramnicu Sarat in zona functionala – zona rezidentiala zona locuinte P+P+1, P+M.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 40 din 08.04.2016** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. pentru schimbarea zonei functionale din zona rezidentiala locuinte P-P+2 in zona servicii, prestari servicii.

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele:

- categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servitutii ale terenurilor cuprinse in P.U.Z.;
- compatibilitatea investitiei propuse de beneficiar cu zonele functionale invecinate;
- reglementari obligatorii necesare;
- reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea in zona a noilor constructii ;
- reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor edilitare;
- circulatia juridica a terenurilor;
- consecintele economice si sociale ale realizarii investitiei.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului , cu introducerea unor noi prevederi in Unitatea Teritoriala de Referinta in care este situat terenul beneficiarului.

Este necesar a se rezolva in P.U.Z. urmatoarele obiective principale:

- stabilirea compatibilitatii functiunii constructiei amplasate pe terenul beneficiarului Apostoiu Claudiu cu celelalte prevederi din U.T.R. 6;
- asigurarea functionarii spatiului nou propus in corelarea cu functiunea de locuire a zonei studiate;
- fluenta circulatiei carosabile si pietonale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Localitatea 2 mai comuna Limanu
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000

- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona studiată P.U.Z. este amplasată în municipiul Râmnicu Sărat în U.T.R.6 , în zona funcțională – zona rezidențială zona locuințe P+P+1, P+2. , zona limitată la nord-est de strada Lălelelor. Vis-a- vis este o zonă cu locuințe colective P+4 și o zonă cu unitate economică industrială.

Terenul beneficiarului Apostoiu Clăudiu se află în strada Lălelelor, numărul 46.

Zona studiată în P.U.Z. are ca funcțiune dominantă zona rezidențială de locuințe individuale cu clădiri P, P+1, P+2 (destinație stabilită prin P.U.G. – U.T.R. 6)

Amplasarea în municipiul Rm. Sărat a zonei cuprinse în PUZ impune realizarea de dotări complementare zonei de locuit, spații comerciale, prestări servicii, sedii firmă, pentru o deservire mai rapidă a locuitorilor din zonă.

Terenul luat în studiu în P.U.Z. are următoarea delimitare:

- la nord – strada Lălelelor , zona unitate industrială;
- la sud - zona locuințe rezidențiale P- P+2;
- la est – strada Pavel Zăgănescu (fosta strada popa Săpca), spațiu verde aferent zonei de locuințe colective, strada Lălelelor;
- la vest – zona locuințe rezidențiale P- P+2.

Accesul carosabil și pietonal în zonă se face din str. Lălelelor ce debusează în artera principală de circulație Bulevardul 1 Decembrie 1918.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

În zona studiată P.U.Z.- ponderea suprafețelor o ocupă zona de locuințe rezidențiale P, P+1, P+2 locuințele sunt realizate în ultimii 80 de ani și sunt proprietate privată în stare bună.

Teritoriul cuprins în P.U.Z. are următoarele zone funcționale:

- zona locuințe rezidențiale P- P+2;
- spațiu verde aferent zonei de locuințe colective;
- zona unitate industrială;
- zona circulație carosabilă și pietonală.

Locuințele din zona studiată P.U.Z. au regim de înălțime parter.

Disfunctionalitati:

- trotuare cu imbracaminte degradata
- spatiilor verzi prost intretinute
- spatii de prestari servicii, sedii, spatii comerciale insuficiente

BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata Mp	Procent % din total intravilan
L1b -SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	1089,20	64,83
M1b -SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+2	-	-
IS -ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	-	-
ID - ZONA UNITATE INDUSTRIALA	120,00	7,14
Sv - SPATIU VERDE (AFERENTE ZONEI CU LOCUINTE COLECTIVE)	69,60	4,14
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	401,20	23,89
TOTAL	1680,00	100,00

Terenul beneficiarului Apostoiu Claudiu situat la strada Laleleor nr. 46 este liber de sarcini fara constructie pe el urmare a Autorizatiei de desfiintare a unei locuinte parter.

2.3. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent in imediata vecinatate a blocurilor daca este bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

De asemenea realizarea unei perdele de protectie din arbori sau vegetatie de aliniament la limita incintei unitatii industriale reduce impactul acestei zone asupra zonei de locuinte.

2.4. REGIMUL JURIDIC

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Municipiul Rm. Sarat se afla în subunitatea numita Câmpia Râmnicului si care formeaza împreuna cu Câmpia Buzau-Siret Câmpia Româna de est.

Geomorfologic, orasul Rm. Sarat este situat pe trei nivele ale raului Rm. Sarat.

Litologic zona se caracterizeaza prin prezenta unor depozite cuaternare alcătuite la partea superioara din loessuri (depozite eoliene) si aluviuni fine (nisipuri prafoase) urmate de complexul aluvionar de baza constituit din pietrisuri cu nisipuri.

Sarcini climatice si seismice

- sarcina data de vânt $Q_{ref} = 0,45$ KN/mp – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005

- sarcina data de zapada $G_v = 1,20$ KN/mp – conform CR-1-3-2005

Adâncimea de înghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- acceleratia terenului $a_g = 0,28$ g, pentru IMR = 100 ani

- perioada de colt $T_c = 1,6$ sec conf. Normativ P100-1-2004

Nivelul hidrostatic se afla situat în jurul adâncimii de 20 – 30 m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei sunt:

- constructiile de locuinte individuale cu regim de inaltime P- P+1- P+2 construite in ultimii 80 de ani, in stare buna cu structura durabila . Folosirea unor finisaje exterioare ieftine si de proasta calitate au dus la degradarea in timp a acestora. Pentru imbunatatirea aspectului exterior sunt necesare lucrari de reabilitare.;
- Spatiu verde aferent blocurilor de locuinte colective este prost intretinut si neamenajat;
- Incinta cu constructii aferente- unitate industriala (fabrica de paine).

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiata este amplasata la principala artera de circulatie str. Lalelelor ce asigura legaturile functionale cu zona centrala a municipiului Rm. Sarat si debuseaza in Bulevardul 1 Decembrie 1918.

In zona este si strada Pavel Zaganescu, artera de circulatie de importanta locala.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari: retea de gaze cu presiune redusa, retea de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice, retele telefonice.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Solicitarea beneficiarului **APOSTOIU CLAUDIU**, se refera la dorinta de a construi o cladire parter + etaj destinata pentru desfasurarea unor activitati de servicii, prestari servicii

Pentru investitia propusa beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 40 din 08.04.2016** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 320 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadatrata nr. 34542, Carte Funciara 34542, nr. cadastral 34542, UAT Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de vanzare nr 2250 din 21 iulie 2014 si are folosinta de curti constructii.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru definirea conditiilor ce se impun din studiile urbanistice pentru realizarea investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru stabilirea compatibilitatii investitiei propuse cu prevederile din documentatiile urbanistice avizate in P.U.G., Regulament U.T.R. 6.

Terenul beneficiarului in suprafata de 320 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord – pe 11,70 m strada Lalelelor
- La est - pe 26,40 m teren proprietate private Popa Constantin
- La sud - pe 12,60 m teren proprietate privata
- La vest – pe 26,40 m teren proprietate private nr cadastral 1318

In cadrul P.U.G. Rm. Sarat , aprobat, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale zonei în conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Se propune realizarea pe terenul liber al beneficiarului situat in strada Lalelelor nr 46 a unei zone de servicii- prestari servicii, dotari de importanta locala integrata in zona de locuinte individuale .

Realizarea unor spatii de servicii prestari servicii, sediu de firma vin sa completeze dotarie complementare zonei de locuinte.

- La parter se vor realiza 4 boxe pentru spalat automobile, un vestiar, baie-grup sanitar, un birou, hol cu casa scarii pentru acces la spatiile de la etaj
Arie construita Parter S=160,56 mp.
- La etaj se va realiza o sala multifunctionala ,doua birouri, grup sanitar, hol nivel si o sala asteptare cu casa scarii.
Arie construita Etaj S= 137,42 mp

Constructia cu caracter definitiv va avea structura metalica, inchideri si compartimentari din panouri sandwich , la acoperis ferme metalice, invelitoare panouri sandwich de 10 cm, pardoseli reci din beton slab armat, gresie si parchet, finisaje interioare tencuiei cu zugraveli lavabile si vopsitorii la confectionarea metalica. La exterior se vor executa vopsitorii lavabile , tamplaria va fi metalica cu geam termopan sau simplu .

Procentul de ocupare propus prin Certificatul de urbanism pentru terenul beneficiarului este POT = 50,18% si CUT= 0,93.

Precizam ca zona functionala in care se propune incadrarea terenului beneficiarului are aprobat prin Regulamentul de urbanism aferent P.U.G.-ului municipiului Ramnicu Sarat POT maxim =80% si CUT maxim =2,1, respectand astfel prevederile legislative in vigoare conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991. Indicatorii stabiliti prin lege pentru zona IS de servicii, prestari servicii permit dezvoltarea ulterioara a investitiei in limitele POT-ului si CUT-ului maxim aprobat.

Se propune reabilitarea zonei destinate circulatiei pietonale si carosabile secundare.

Este necesara reabilitarea spatiilor verzi din imediata vecinatate a locuintelor colective si amenajarea unor spatii de joaca pentru copii.

Analizand situatia existenta a celor doua fronturi construite la strada Lalelelor : unul cu locuinte colective si unitate industriala si celalalt cu locuinte individuale P- P+1 se propune:

- subzone mixta pentru locuintele individuale P-P+2
- zona servicii, prestari servicii amplasate pe terenul ce a generat P.U.Z.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat PUZ-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice.

Se pastreaza zonificarea functionala pentru zona unitati industriale, zona spatii verzi aferente locuintelor colective, zona circulatie pietonala si carosabila.

In regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului se vor stabili **Reglementarile care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale- zona servicii, prestari servicii pe terenul ce a generat P.U.Z.**

3.2.2. ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, BILANT TERRITORIAL PROPUSE

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **L1b** -SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2
- **M1b** -SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+2
- **IS** -ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII
- **ID** - ZONA UNITATE INDUSTRIALA
- **Sv** – SPATIU VERDE (AFERENTE ZONEI CU LOCUINTE COLECTIVE)
- **ZONA CIRCULATIE** (CAROSABILA, PIETONALA)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPUS PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent % din total intravilan	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
L1b -SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2	1089,20	64,83	1088,80	11,24
M1b -SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+2	-	-	580,40	34,55
IS -ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	-	-	320,00	19,04
ID - ZONA UNITATE INDUSTRIALA	120,00	7,14	120,00	7,14
Sv – SPATIU VERDE (AFERENTE ZONEI CU LOCUINTE COLECTIVE)	69,60	4,14	69,60	4,14
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	401,20	23,89	401,20	23,89
TOTAL	1680,00	100,00	1680,00	100,00

POT-ul si CUT-ul difera in functie de zona functionala:

- Pentru zona de locuinte individuale POT maxim=40% , CUT maxim = 1,2
- Pentru subzone mixta POT maxim = 60% , CUT maxim=1,8
- Pentru zona de servicii, POT maxim=80%, CUT maxim=2,1

conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Solicitarea beneficiarului de a realiza o constructie cu arie construita de 160,56 mp si arie construita desfasurata de 297,98 mp pe un teren in suprafata de 320,00 mp conduce la un POT propus= 50,18% si CUT propus=0,93 inscriindu-se in indicatorii aprobati la PUG municipiul Ramnicu Sarat pentru zona functionala nou propusa – zona servicii, prestari servicii

In cazul zonelor construite se accepta o depasire de 10 % a indicatorilor.

Se pastreaza pentru celelalte incinte indicii urbanistici stabiliti prin PUG Municipiul Rm. Sarat.

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

3.2.3.

Prin **Regulamentul de Urbanism Local** aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii în zona studiata P.U.Z..Deasemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compositia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena

Cladirile vor fi amplasate la aliniamentul sau avansate fata de acesta dupa cum urmeaza:

- In cazul zonelor construite compact constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.
- Avansarea constructiilor destinate spatiilor comerciale, sedii firma, prestari servicii cu caracter definitiv fata de aliniament este permisa numai daca se respecta fluenta circulatiei pietonale.
- Se vor respecta obligatoriu prevederile Codului Civil.

Se pot elibera certificate de constructie pentru constructii noi, prestari servicii, spatii comerciale, sedii firma si alte functiuni complementare zonei de locuit.

4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este amplasata la principala artera de circulatie str. Lalelelor ce asigura legaturile functionale cu zona centrala a municipiului Rm. Sarat si debuseaza in Bulevardul 1 Decembrie 1918.

In zona este si strada Pacel Zaganescu, artera de circulatie de importanta locala.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

Se propune reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale in limitele celei existente. In incinta beneficiarului se va amenaja platforma atehnologica pentru circulatie carosabila asigurand accesul masinilor la cele 4 boxe spalatorie.

Se poate amenaja pe platforma doua locuri de parcare care sa deserveasca birourile de la etaj si un spatiu pentru platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

5. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari: retea de gaze cu presiune redusa, retea de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice, retele telefonice.

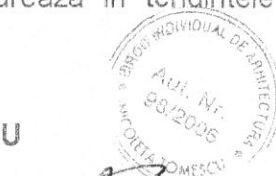
6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatatirea calitatii de servicii catre populatie.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei de locuinte cu functiuni complementare

In concluzie investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 05/2016

DENUMIREA PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII- PRESTARI SERVICII,
STRADA LALELELOR, NR. 46, Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrându-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Municipiul Rm. Sarat si U.T.R.6

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detalieri U.T.R. 6. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul urbanistic zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;

- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa beneficiarul Apostoiu Catalin a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 40 din 08.04.2016**

Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 320 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 34542, Carte Funciara 34542, nr. cadastral 34542, UAT Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de vanzare nr 2250 din 21 iulie 2014 si are folosinta de curti constructii.

Investitia propusa are functiune complementara cu zona rezidentiala de locuinte fiind destinata unor dotari de servicii, prestari servicii.

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Accesele pietonale si carosabile noi nu vor afecta fluenta circulatiei existente.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

➤ SUBZONE FUNCTIONALE

L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii;

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1b:

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- in zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.

L1b

- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

L1b

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1b

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim **12,00 metri** din axul strazii de categoria I, a II-a si de **6,00 metri** din axul strazii de categoria a III-a.
- **in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

L1b

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90 metri**.

- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULATII SI ACCESE

L1b

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1b

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1b

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.

- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de înaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de max. **25,0** metri daca strada are **2** fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

- Mansarda se considera nivel.

- Înăltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.

- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1b

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1b

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - in cazul alimentarii cu apa sau evaciare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1b

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbori.

IMPREJMUIRI

L1b:

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1b - P.O.T. maxim 40%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1b - C.U.T. maxim 1,2. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

➤ **ZONA MIXTA**

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri colective de locuit medii si inalte, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerentei si calitatii imaginii urbane.

Subzone:

M1b – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele situate in afara perimetrului de protectie.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

M1b - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile;

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

M1b

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1b:

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- in zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp** ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

M1b:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp** ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1b:

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim **12,00** metri din axul strazii de categoria I, a II-a si de **6,00** metri din axul strazii de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

M1b:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90** metri.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90** metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULATII SI ACCESE

M1b:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1b:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

M1b

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.

- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de max. **25,0** metri daca strada are **2** fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

- Mansarda se considera nivel.

- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1b:

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M1b:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - in cazul alimentarii cu apa sau evaciare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
 - se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviaia este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M1b:

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbori.

IMPREJMUIRI

M1b:

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri inaltime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim **2,20** metri;
- **spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1b – P.O.T. maxim 60%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; servicii+ prestari servicii (spalatorie auto, vulcanizare)

UTILIZARI ADMISE

- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor .

Legii nr. 50/1991,

- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+2
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Se propune : un POT maxim de 80% si un CUT maxim propus 2,1

➤ ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

Subzone : **ID** – zona unitatilor industriale si depozitare

UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente in propria incinta;
- se pot autoriza lucrari de intretinere sau renovare a cladirilor existente sau extinderea acestora in incinta;

- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii tehnologice si edilitare din zona.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru constructiile noi - POT max = 80%
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazilor;
- cladirile noi vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita;
- nu se vor autoriza lucrari ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezinta pericol de accidente tehnologice;
- se vor respecta culoarele de protectie LEA

Zona de protectie sanitara conform ORDIN Nr. 536 din 23 iunie 1997

ART. 8

Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot si vibratii, si teritoriile protejate invecinate, se asigura zone de protectie sanitara. Prin teritorii protejate, in sensul prezentelor norme, se intelege: zonele de locuit, parcurile, rezervatiile naturale, institutiile social-culturale si medicale, precum si unitatile economice ale caror procese tehnologice necesita factori de mediu lipsiti de impuritati.

➤ ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

subzone **SV** - amenajare spatii verzi,

UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica.
- se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate pe baza unor proiecte de specialitate;
- se poate autoriza amplasarea de mobilier urban fara a stanjeni circulatia pietonala

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.

- nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjenesc circulatia pietonilor;

➤ CAI RUTIERE

UTILIZARI ADMISE

- se mentin traseele existente (carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor

UTILIZARI INTERZISE

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU

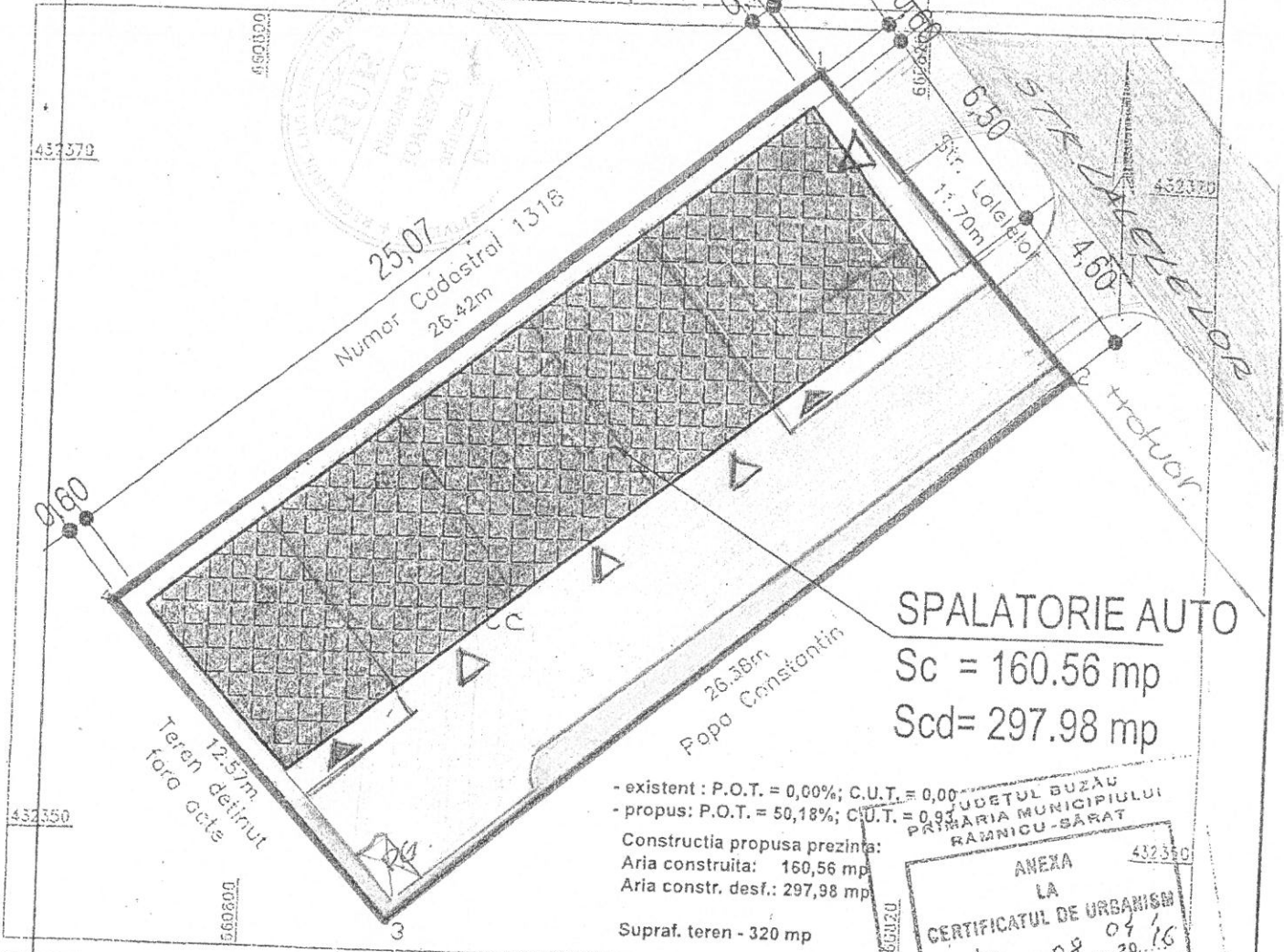


PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
34542	320 mp	Municipiul Ramnicu Sarat, str. Lalelelor nr.46

Cartea Funciara nr.	UAT	RAMNICU SARAT
---------------------	-----	---------------



- existent : P.O.T. = 0,00%; C.U.T. = 0,00%
 - propus : P.O.T. = 50,18%; C.U.T. = 0,93%

Construcția propusă prezintă:
 Aria construită: 160,56 mp
 Aria constr. desf.: 297,98 mp

Supraf. teren - 320 mp

JUDETUL BUZAU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 RAMNICU-SARAT

ANEXA
 LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 40 din 08.09.2016

Arhitect - G.F.

A. Date referitoare la teren:			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)
1	Cc	320	
Total		320	

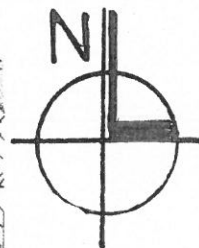
Teren împrejmuit cu gard intre punctele 4-1-2-3

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1			Locuinta in suprafata construita desfasurata de 50 mp
Total			

CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA; CLASA "IV" DE IMPORTANTA

Verif. Exp.	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza nr. din data
				Benef.: APOSTOIU CLAUDIU
Biru individual de Arhitectura - arh. Tomescu Nicoleta Autorizatia nr. 98/2006				Proiect Nr. CIS72016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Proiect: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO Amplasament: Str. Lalelelor, Nr. 46, Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau
Sef Proiect	Arh. Tomescu N.		1:200	
Proiectat	Arh. Tomescu N.		Data:	
Desenat	Arh. Tomescu N.		02. 2016	
Titlu plansa: Plan de Situatie				Faza: C.U.
				Pl. nr. A 02

• PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII, STRADA LALELELOR, NR.46
Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU
PLAN INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL Municipiului RAMNICU SARAT SC. 1/ 1000



LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

ZONIFICARE

- L1a, L1b -SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2
- M1b -SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+2
- L1c- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- IS -ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII
- ISc - ZONA DOTARI CULT
- ISi - ZONA DOTARI INVATAMANT
- ID - ZONA UNITATE INDUSTRIALA
- Sv - SPATIU VERDE

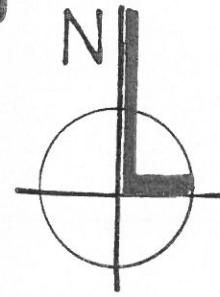
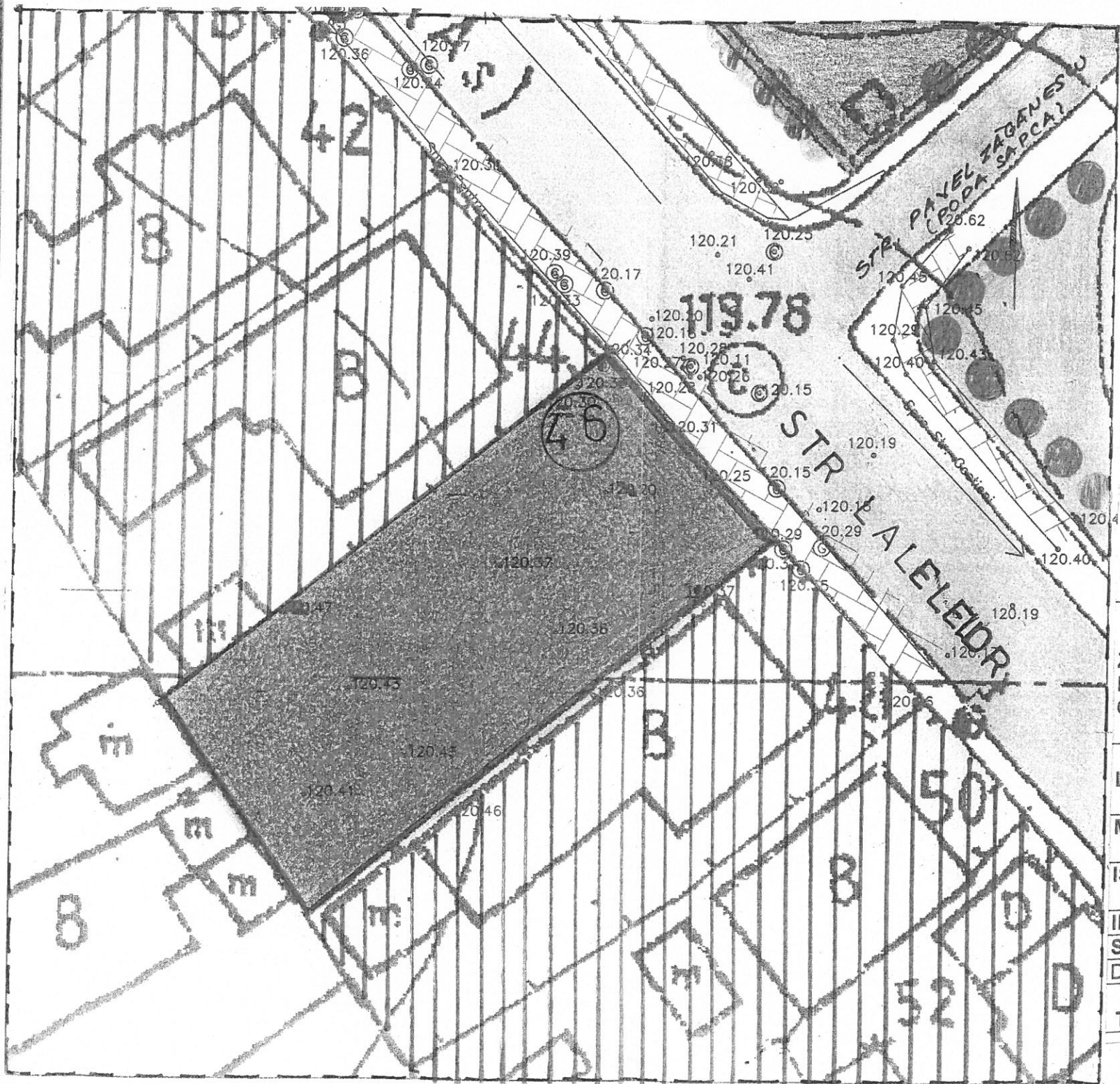
DRUMURI

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006				Beneficiar: APOSTOIU CLAUDIU	Proiec nr. 05/2016	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1: 1000	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII, STR LALELELOR NR. 46, MUN. RAMNICU SARAT	Faza: P.U.Z	
SEP PROIECT	ARH. N. TOMESCU		Data 2016		Titlu plansa : PLAN INCADRARE IN TERITORIU	Planse A1
PROIECTAT	ARH. N. TOMESCU					
DESENAT	ARH. N. TOMESCU					

• **PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII, STRADA LALELELOR, NR.46**
Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU
PLAN REGLEMENTARI SI SERVICII SC. 1/500



LEGENDA:

- 1 denumire punct
- 89.440 cota punct
- gard beton
- ax drum
- directie de mers
- stalp electricitate
- canalizare
- aerisire gaz

LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

ZONIFICARE

ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE:

- L1b-SUBZONA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2- SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- M1b-SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2- SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- IS- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII
- ID- ZONA UNITATI INDUSTRIALE
- SV- ZONA SPATII VERZI AFERENT LOCUINTELOR COLECTIVE

DRUMURI

- ARTERA PRINCIPALA DE CIRCULATIE CAROSABILA
- ARTERA SECUNDARA DE CIRCULATIE CAROSABILA DE IMPORTANTA LOCALA
- CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE

REGLEMENTARI

- TEREN BENEFICIARULUI APOSTOIU CLAUDIU, S= 320 MP, ARE FUNCTIUNEA DE ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII
- CONSTRUCTIA VA FI AMPLASATA ASTFEL INCAT SA RESPECTE CODUL CIVIL SI ORDINUL NR. 536/1997, REACTUALIZAT AL MINISTERULUI SANATATII,
- POT MAX PROPUSS=80% CUT MAX PROPUSS=2,1
- REGIM DE INALTIME MAXIM P- P+2
- CONSTRUCTIA PROPUSSA VA RESPECTA PLANUL DE SITUATIE AVIZAT PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM RESTRICTII
- NU SE VOR REALIZA UNITATI CU ACTIVITATI POLUANTE PENTRU MEDIU
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA APOSTOIU CLAUDIU STRADA LALELELOR, NR.46 RAMNICU SARAT, S=320 MP**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSS	
	Sup. MP	Procent % din total intravilan	Sup. MP	Procent % din total intravilan
L1b	1089,20	64,83	1088,80	11,24
M1b-	-	-	580,40	34,55
IS-	-	-	320,00	19,04
ID	120,00	7,14	120,00	7,14
Sv	69,60	4,14	69,60	4,14
Drumuri	401,20	23,89	401,20	23,89
TOTAL	1680,00	100,00	1680,00	100,00

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
SEF PROIECT	ARH. N. TOMESCU		1: 500
PROIECTAT	ARH. N. TOMESCU		Data
DESENAT	ARH. N. TOMESCU		2016

Beneficiar: **APOSTOIU CLAUDIU**

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA SERVICII, STR. LALELELOR NR. 46, MUN. RAMNICU SARAT

Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI SI SERVICII

Proiect nr. 05/2016
 Faza: P.U.Z.
 Plansa A3