

## HOTARARE

### **privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **27.04.2017**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- referatul de specialitate al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea nr.7922/13.04.2017 adresată de către domnul Calin Gabi Daniel și doamna Calin Mirela, în calitate de titulari ai investiției;
- raportul informării și consultării publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.7765/31.03.2017 (faza finală), postat pe site-ul Primăriei Municipiului Rm.Sarat și toată procedura aferentă;
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- prevederile art.25, alin.1, art.47 și art.56, alin.6, alin. 7 și alin. 7<sup>1</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- prevederile certificatului de urbanism nr.58/27.04.2016;
- aviz de oportunitate nr.3 din 16.08.2016;
- avizul favorabil al Arhitectului Șef al Județului Buzău nr.2 din 27.02.2017;
- Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, județul Buzău;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2017 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile martie 2017– mai 2017;
- prevederile art.36 alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.2 lit.e și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, județul Buzău.

**Art.2.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Arhitectul Sef al Municipiului Rm.Sarat.

**Art.3.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 27.04.2017, cu respectarea prevederilor art.45 alin.2 lit.e din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de 18 voturi pentru, \_\_\_\_\_-\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_-\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.**

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Ionescu Stefan**



**Contrasemnează,  
Secretar,  
Vagyas-Davidciu Manuela**

**Nr. 131  
Rm.Sărat 27.04.2017**



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.8889/18.04.2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire service auto cu spatiu comercializare piese”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

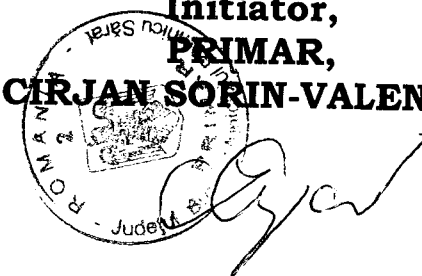
In exercitarea atributiilor stabilite prin Legea nr.215/2001, republicata, actualizata, a administratiei publice locale, Consiliul local asigura, potrivit competentelor sale si in conformitate cu legea, cadrul necesar avizarii si aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatilor.

Proiectul de hotarare promovat are la baza urmatoarele prevederi legale:  
-prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;  
-prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6, alin. 7 si alin. 7<sup>1</sup> din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea „Construire service auto cu spatiu comercializare piese”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:  
-Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.58/27.04.2016;  
-Aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.3 din 16.08.2016;  
-Modificari ale prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G - U.T.R nr.6 prin stabilirea unei zonificari functionale propunandu-se functiunea de servicii, prestari servicii pe teren categoria curti-constructii;  
-Construire „service auto cu spatiu comercializare piese”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, cu respectarea prevederilor legale.

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire service auto cu spatiu comercializare piese”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Initiator,  
**PRIMAR,**  
**CIRJAN SORIN-VALENTIN**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 8826 / 14.04.2017

### Referat de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*» in strada Pacii, nr. 90, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău

Având in vedere:

- cererea nr. 7922/13.04.2017 adresata de domnul Calin Gabi Daniel si doamna Calin Mirela, domiciliati in municipiul Ramnicu-Sarat, strada Pietei, bl. 4A, sc. B, apt. 39, judetul Buzau, titularii investitiiei;
- prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6, 7 si 7<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- raportul informării si consultării publicului nr. 7765/31.03.2017 întocmit in conformitate cu prevederile art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
- prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea «*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*» in strada Pacii, nr. 90, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău, terenul cu nr. cadastral 33819 fiind proprietate.

Propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local.

Arhitect Sef,  
ing. Nicolae Gabriela

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,  
urbanism, protectie mediu si turism**

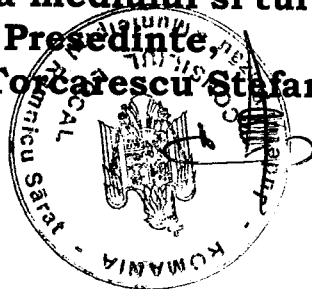
## **Raport de avizare**

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism, intrunita in sedinta de lucru in data de 26.04.2017 a avizat Proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire service auto cu spatiu comercializare piese*”, strada Pacii nr.90, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu 5 voturi pentru.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,  
protectia mediului si turism**

**Presedinte**

**Prof. Torcărescu Ștefan**



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

**PROIECT NR. 15/2016**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU  
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,  
Str. Pacii, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau**

**FAZA :**

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

---

**BENEFICIAR:**

**CALIN GABI-DANIEL si CALIN MIRELA**

**PROIECTAT:**

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

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE**

**DATA:**

**IULIE 2016**

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

**PROIECT NR. 15/2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU  
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,  
Str. Pacii, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau**

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

---

## **B O R D E R O U**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.58 din 27.04.2016
- Memoriu General P.U.Z.
- Regulament de urbanism P.U.Z.

### **PIESE DESENATE**

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,scara 1:1000
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati, scara 1:500
- PI.A3 - Plan situatie propusa si reglementari,scara 1:500
- PI.A4 –Plan utilitate publica -tipuri de proprietati, scara 1:500
- PI.A5 –Plan propunere mobilare urbanistica ,scara 1:200
- PI.E.E.1. –Plan echipare edilitara ,scara 1:500

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

**PROIECT NR. 15/2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU  
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,  
Str. Pacii, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau**

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

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU  
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,  
Str. Pacii, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau**

**- BENEFICIAR:**

**CALIN GABI-DANIEL si CALIN MIRELA**

**- PROIECTANT:**

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

#### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARII**

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela care doresc sa cunoasca conditiile pentru construirea unei service auto



cu spatiu de comercializare piese, cu regim de inaltime parter, pe teren proprietate personala, amplasat in strada Pacii, numarul 90 din Municipiului Ramnicu Sarat.

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 4140 din 19.12.2013.

Terenul a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33819, , nr. Cadastral 33819, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 490,00 mp cu folosinta de teren curti constructii amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Pacii, nr.90.

In prezent terenul, proprietate a beneficiarilor este situat un U.T.R. 6 – P.U.G. avizat Ramnicu Sarat in zona functionala – zona locuinte si functiuni complementare P,P+1,P+2. Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 58 din 27.04.2016** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. pentru schimbarea zonei functionale pe terenul ce a generat P.U. Z. din zona locuinte si functiuni complementare P, P-P+2 in zona servicii, prestari servicii.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Schimbarea zonei functionale din zona locuinte si functiuni complementare P,P+1,P+2. in zona servicii, prestari servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.;
- Construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarilor cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementarile si recomandari prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale

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.

### **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 Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau
- 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 Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

Zona studiata P.U.Z. este amplasata in municipiul Ramnicu Sarat in U.T.R.6 , in zona locuinte si functiuni complementare P,P+1,P+2

Terenul beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela este amplasat in strada Pacii, numarul 90.

Zona studiata in P.U.Z. are ca functiune dominanta zona locuinte si functiuni complementare cu cladiri parter destinata locuintelor individuale.

Amplasarea în municipiul Rm. Sarat a zonei cuprinse în PUZ impune realizarea de dotari complementare zonei de locuit, spatii comerciale, prestari servicii, pentru o deservire mai rapida a locuitorilor din zona.

Terenul luat in studiu in P.U.Z. are urmatoarea delimitare:

- la nord – strada Elena Cuza si strada Plutonier Torcaru;
- la sud - zona locuinte cu functiuni complementare ;
- la est – strada Crangul Ursului ;
- la vest –strada Pacii.

Accesul carosabil si pietonal in zona se face din strada Pacii, strada Crangul Ursului, strada Plutonier Torcaru si strada Elena Cuza ce debuseaza in artera principala de circulatie strada Stefan cel Mare.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- ponderea suprafetelor o ocupa zona de locuinte individuale cu regim de inaltime parter realizate in ultimii 80 de ani aflate in stare buna si mediocra.

Pe terenul triunghiular situat in intersectia strazii Pacii cu strada Elena Cuza a existat o statie PECO, desfiintata in prezent, terenul pastrandu-si zona functionala de zona dotari-servicii.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale ( conform U.T.R. 6)

- zona locuinte cu functiuni complementare P, P+1, P+2;
- zona dotari-servicii;
- zona circulatie carosabila si pietonala.

Disfunctionalitati:

- circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata;
- teren curti constructii liber, neamenajat ( proprietate beneficiar P.U.Z.);
- spatiilor verzi din incinta prost intretinute;
- spatii de prestari servicii, sedii, spatii comerciale insuficiente.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	E X I S T E N T	
	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
<b>IS - ZONA DOTARI SERVICII</b>	519,00	8,52
<b>L1b - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>	2989,40	49,08
<b>ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE</b>	2582,40	42,40
<b>TOTAL</b>	<b>6090,80</b>	<b>100,00</b>

Terenul beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela amplasat in strada Pacii, numarul 90 este liber de sarcini fara constructie.

### 2.3. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone de servicii, prestari servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. ;
- Constructii existente amplasate in incinte prost intretinute ce necesita masuri de reabilitare si organizare urbanistica;
- Studiul nu a evidenciat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent in incinta locuintelor poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

### 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 alcatuite 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  $Q_{ref} = 0,45 \text{ KN/mp}$  – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005

- sarcina data de zapada  $G_v = 1,20 \text{ KN/mp}$  – 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  $a_g = 0,28 \text{ g}$ , pentru IMR = 100 ani
  - perioada de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  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 parter construite in ultimii 80 de ani, in stare buna si mediocre cu structura durabila si semidurabila. 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.;
- terenul destinat zonei de servicii, prestari servicii situat la intersectia strazii Pacii cu strada Elena Cuza necesita lucrari de reabilitare, de realizare a unei dotari care sa valorifice amplasamentul existent;
- masuri pentru folosirea eficienta a terenului liber, proprietate a beneficiarilor prezentei documentatii prin dezvoltarea unei zone de dotari servicii, prestari servicii;

## **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Zona studiata este amplasata la strada Elena Cuza, strada Plutonier Torcaru, strada Pacii si strada Crangul Ursului

Strada Elena Cuza debuseaza in artera principala de circulatie strada Stefan cel Mare.

Trama strada existenta asigura o legatura facila cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

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, 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 beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela se refera la dorinta de a construi o cladire parter pentru desfasurarea unor activitati de servicii, prestari servicii-service auto cu spatiu comercializare piese pe terenul proprietate personala situat la strada Pacii, nr. 90.

Pentru investitia propusa beneficiarii au obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 58 din 27.04.2016** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 490,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadatrala nr. 33819, Carte Funciara 33819, nr. cadastral 33819, U.A.T. Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiari prin Contract de vanzare-cumparare nr 4140 din 19.12.2013 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 si pentru definirea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate P.U.Z.

Terenul beneficiarului in suprafata de 490,00 mp, teren ce agenerat P.U.Z., are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord – pe 12,85 m strada Pacii;
- La est - pe 30,24 m + 0,20 m teren proprietate privata nr. Cadastral 30226  
-pe 5,68 m proprietate privata Ovrei Nicu
- La sud - pe 12,77 m teren proprietate privata Raducan A. si Brezoian V.
- La vest – pe 4,58 m + 1,53 m + 38,01 m teren proprietate privata Coman Vasilica

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 Pacii nr. 90 a unei zone de servicii- prestari servicii – service auto cu spatii comercializare piese , dotare de importanta locala integrata in zona de locuinte si functiuni complementare.

Realizarea unor spatii de servicii prestari servicii vin sa completeze dotarile complementare zonei de locuinte.

Constructia propusa pe terenul ce a generat P.U.Z. destinat service- ului auto cu spatiu comercializare piese ale urmatoarele caracteristici constructive si spatii functionale:

- Spatiu pentru activitatea de baza- service S= 93,30 mp
- Birou si vestiar S= 14,73 mp
- Magazin piese auto S= 21,78 mp
- Grup sanitar S= 4,92 mp

#### **INDICI URBANISTICI propusi pe teren:**

- **Suprafata terenului S = 490,00 mp:**
- **Suprafata construita propusa S= 162,00 mp**
- **Suprafata construita desfasurata propusa S=162,00 mp**

**POT existent = 0,00 %**  
**CUT existent = 0,00**

**POT propus = 33,06%**  
**CUT propus = 0,331**

Constructia cu caracter definitiv va avea structura din cadre din beton armat, planseu peste parter din grinzi de lemn, acoperis sarpanta din lemn.

Pardoseli reci din beton si gresie , finisaje interioare tencuielei cu zugraveli lavabile. La exterior tamplaria va fi din PVC cu geam termopan clar tras, tencuielele exterioare decorative pe termosistem. Invelitoarea va fi din table profilata.

Procentul de ocupare propus prin Certificatul de urbanism pentru terenul beneficiarilor este POT = 33,06 % si CUT= 0,331.

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.

Se propune reabilitarea zonei de servicii, prestari servicii existente la intersectia strazii pacii cu strada Elena Cuza.

Se propune o subzona mixta pe terenul din imediata vecinatate a terenului ce a generat P.U.Z. ( la limita de nord a acestuia), zona in care se pot realiza functiuni complementare zonei de locuit – spalatorie auto.

Se propune pastrarea zonei de locuinte si functiuni complementare din zona studiata cu exceptia terenului ce a generat P.U.Z. care va schimba zona functionala in zona dotari servicii, prestari servicii.

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

In regulamentul de urbanism aferen 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 PROPUS

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **IS** -ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII
- **L1b** -ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P-P+2
- **M1b** -SUBZONA MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P- P+2
- **ZONA CIRCULATIE** (CAROSABILA, PIETONALA)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

#### BILANT TERRITORIAL PROPUS PUZ

ZONE FUNCTIONALE	E X I S T E N T		P R O P U S	
	Suprafata mp	Procent % din total intravilan	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
<b>IS- ZONA DOTARI SERVICII</b>	519,00	8,52	1009,00	16,57
<b>L1b ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>	2989,40	49,08	2221,23	36,36
<b>M1b – ZONA MIXTA</b>	-	-	278,17	4,57
<b>ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE</b>	2582,40	42,40	2582,40	42,40
<b>TOTAL</b>	<b>6090,80</b>	<b>100,00</b>	<b>6090,80</b>	<b>100,00</b>



## BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zona functionala <b>ZONA DOTARI SERVICII</b>	Propus	
	MP	%
1.Cladire propusa	162,00	33,06
2.Platforma tehnologica	108,00	22,05
3.Circulatii incinta pietonale	37,00	7,55
4.Circulatii incinta carosabile	67,00	13,67
5.Parcare	40,00	8,16
6.Spatiu verde amenajat incinta	76,00	15,51
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>490,00</b>	<b>100,00</b>

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

- Pentru zona de locuinte si functiuni complementare 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=1,2

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

Solicitarea beneficiarilor de a realiza o constructie cu

- arie construita de 162,00 mp
- arie construita desfasurata de 162,00 mp

pe un teren in suprafata de 490,00 mp conduce la un POT propus= 33,06 % si CUT propus=0,331 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 compozitia 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, servicii, prestari servicii, spatii comerciale, sedii firma si alte functiuni complementare zonei de locuit.

#### **4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Zona studiata este amplasata la artera de circulatie strada Pacii, strada Crangul Ursului, strada Plutonier Torcaru si strada Elena Cuza ce debuseaza in artera principal de circulatie strada Stefan cel Mare asigurand astfel legaturile functionale cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu sarat.

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 tehnologica pentru circulatie carosabila asigurand accesul masinilor la spatial service-ului auto.

Se poate amenaja pe platforma si doua locuri de parcare.

Se va amenaja in incinta 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 a investitiilor propuse.

Se pot realiza prin racord la retelele stradale existente:

- alimentare cu apa si canalizare,
- alimentarea cu energie electrica
- retele telefonice prin racord la retelele stradale existente.
- retea de gaze

## 6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

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

Realizarea investitiei propusa de beneficiar, definirea unei zone de dotari servicii, contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei studiate P.U.Z .la obtinerea unui coeficient mai mare de utilizare a terenurilor.

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorii privat **CALIN GABI-DANIEL si CALIN MIRELA**

Acestia vor suporta costurile pentru:

- realizarea unei constructii pentru service auto si spatiu comercializare piese
- amenajare incinta cu locuri de parcare de parcare,platforma tehnologica, platforma gospodareasca, alee pietonala, spatii verzi;
- executare racord la retelele stradale de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

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, zona dotari servicii, prestari servicii.

In concluzie investitia propusa de beneficiari Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela se incadreaza in tendintele de dezvoltare ale zonei.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**

**PROIECT NR. 15/2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO CU  
SPATIU COMERCIALIZARE PIESE,  
Str. Pacii, Mun. Rm. Sarat, jud. 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 detaliere 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, concesiune, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa beneficiarii Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela au obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 58 din 27 .04.2016**

Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 490,00 0 mp, terenul fiind identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33819, , nr. Cadastral 33819, U.A.T. Ramnicu Sarat

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarilor Calin Gabi-Daniel si Calin Mirela si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 4140 din 19.12.2013.

Investitia propusa are functiune compatibila cu zona de locuinte si functiuni complementare fiind destinata unei dotari de servicii, prestari servicii respective service auto cu spatiu comercializare piese.

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**

### **➤ ZONE 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.
- 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 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**

### **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 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**

### **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 de locuit P-P+2 cu functiuni complementare la parter sau care permit 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.

## **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
- comert cu amanuntul;
- spatii servicii spalatorii auto - maxim 4 locuri

## **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**;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

## **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 SERVICII, PRESTARI SERVICII**

subzone: **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; servicii si prestari servicii ( service auto si statie PECO)

## **UTILIZARI ADMISE**

- se poate autoriza constructii comerciale, servicii, prestari servicii pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- 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

## ➤ **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 buneii 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 ridicate 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**