

NR. PROIECT 05/2012

DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR.1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR: PRIMARIA MUN. RM. SARAT pentru

ALECU TUDORA

PROIECTAT:

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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Nicoleta Tomescu".

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA:

DECEMBRIE 2012

NR. PROIECT 05/2012

**DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU**

FAZA: P.U.Z.- AVIZ ACORD DE MEDIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr 69 din 26.04.2012
- Memoriu tehnic Acord de mediu
- Memoriu general PUZ
- Regulament de urbanism PUZ

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,scara 1:5000
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati, scara 1:500
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii ,scara 1:500
- PI.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate, scara 1:500
- PI.A5 –Plan coordonator retele ,scara 1:500

**DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU**

FAZA: P.U.Z. - Memoriu tehnic Acord de mediu

MEMORIU TEHNIC Pentru emiterea Acordului de mediu

I. DATE GENERALE

1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE:

**- DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITIE:
PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU**

1.2.AMPLASAMENT

Zona studiata P.U.Z. este amplasata in municipiul Ramnicul Sarat, cartier Anghel Saligny, intr-o zona cu locuinte individuale si spatii cu functiuni complementare zonei de locuit ,dotare de cult si dotari scolare ,ce au ca artere principale de circulatie str. Anghel Saligny si artere secundare de circulatie, Strada Walter Maracineanu ,strada Bogdan Voda , strada Mihail Cantacuzino, strada Intrarea Trandafirilor.

Terenul in suprafata de 306 mp , teren ce a generat elaborarea prezentului PUZ este proprietate privata a doamnei Alecu Tudora dobandit prin Contract de Concesiune nr. 05.05.2011 eliberat de Primaria Municipiu Ramnicu Sarat si identificat prin documentatie cadastrala nr 33411.

Terenul beneficiarului Alecu Tudora se afla la strada Bogdan Voda, numarul 1.Zona studiata in PUZ are ca functiune dominanta zona rezidentiala de locuinte individuale cu cladiri P, P+1, P+2.(destinatie stabilita prin PUG UTR 10).Accesul la teren se realizeaza din strada Bogdan Voda, strada ce debuseaza in artera principal strada Anghel Saligny si in strada Intrarea Trandafirilor.

Prin documentatia de urbanism se doreste sa se cunoasca conditiile pentru construirea unei extinderi parter+1 la locuinta existenta pe teren proprietate personala, amplasat in strada Bogdan Voda numarul 1 din Municipiului Ramnicu Sarat. Beneficiarul doreste sa obtina un POT minim= 40,84 % si un CUT minim =1,5 , fapt care a condus la intocmirea prezentei documentatii cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 69 din 26.04.2012 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

1.3.BENEFICIAR - INVESTITOR:- BENEFICIAR : PRIMARIA RM. SARAT

ALECU TUDORA

1.4. VALOAREA ESTIMATIVA A LUCRARILOR:

La faza urmatoare de proiectare PT (proiect tehnic) se va intocmi Devizul General pentru investitia propusa.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULU

2.1.OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului doamna Alecu Tudora care doreste sa cunoasca conditiile de realizare extindere P+1 la locuinta existenta S= 306 mp, teren situate in Oras Ramnicu Sarat, Cartier Anghel Saligny, strada Bogdan Voda, nr. 1.

Pentru realizarea investitiei beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 69 din 26.04.2012** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

In **Avizul prealabil de oportunitate** se precizeaza elementele temei-program pentru elaborarea documentatiei fazei PUZ.

Se urmareste punerea la dispozitia autoritatilor publice locale si a avizatorilor a unei documentatii coerente in forma si continut, pentru stabilirea conditiilor concrete de realizare a investitiei propuse de beneficiar.

Propunerile urbanistice vor fi corelate cu interesele generale ale colectivitatii locale in scopul utilizarii rationale a terenurilor cu incadrarea in tendintele urbanistice de dezvoltare ale orasului Ramnicu Sarat.

Reglementarile din PUZ au ca scop facilitarea elaborarii fazelor ulterioare de proiectare a investitiei (faze DTAC, PT, etc).

P.U.Z. stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Consideram oportuna realizarea acestei investitii beneficiarului doamna Alecu Tudora deoarece prin implementarea prezentului proiect acesta se inscrie in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate.

2.2. DESCRIEREA LUCRARILOR

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmărind să rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei de locuinte rezidentiale.

Zona functionala propusa prin prezentul PUZ este de zona rezidentiala cu locuinte individuale P,P+1,P+2.

Regimul maxim de inaltime propus pentru terenul beneficiarului este de P+2, extinderea locuintei urmând a fi amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului, dobandit prin Contract de Concesiune nr. 05.05.2011.

Terenul in suprafata de S= 306 mp a fost identificat prin documentatie cadastrala nr 33411.

Restrictiile din zona PUZ sunt legate de necesitatea schimbarii POT si CUT stabilit in UTR nr. 10 PUG Ramnicul Sarat. Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. pentru terenul ce a generat PUZ sunt :

- P.O.T. maxim propus = 50,00 % (arie construita la sol/suprafata teren) (40,84% proiect DTAC)

- C.U.T. maxim propus = 1,5 (arie desfasurat/suprafata teren considerata)

Pentru restul zonei de locuinte se propune POT maxim = 40% si CUT maxim 1,2 coeficienti de referinta pentru zona rezidentiala locuinte individuale.

Se propune construirea pe terenul proprietate personala S = 306 mp al Constructia cu caracter definitiv va avea structura durabila, acoperis sarpanta, aspect urban.

2.3. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE- GEO

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat apartine Campiei Ramnicului, iar litologic este constituit din depozite de terasa inalta a raului Ramnic si eoliene, fine la partea superioara (prafuri argiloase, nisipuri prafoase , argile prafoase macroprice cu grosimi variabile de la 1,50 m pana la 7 m care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar, grosier, constituit din pietris cu nisip grosier si bolovanis). Studiul geotehnic a fost elaborat in conformitate cu Prevederile STAS 3300/2/89 a indicativului NP 074/ 2007, Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii.

Sarcini climatice

Conform STAS 11100/93, Zonarea teritoriului Romaniei in raport de gradele de intensitate seismica (MSK), locatia se afla in zona 8₁, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, dupa P100/2- 2004, a_g = 0,28g

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

Sarcina data de zapada G_v= 2,00KN/mp conform CR-1-3-2005

Sarcina data de vant Q_{ref}=0,50KN/mp-calculata la inaltimea de 10m d

Seismicitate

Caracteristicile macroseismice ale perimetrului studiat sunt urmatoarele:

- acceleratia terenului a_g= 0,32g, pentru IMR =100 ani
- perioada de colt T_c=1,0sec, conform Normativ P100-2006

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuarii forajelor, din informatii el aflandu-se la o adancime mai mare de 25 m.

Valoarea recomandata incepand cu adancimea de fundare 1,20m de la TN(dupa ce se depasesc umpluturile) pe stratul de praf argilos nisipos macroporic este de 1,20daN/cmp pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii fundatiei de 1,00m.

2.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este strabatuta de la nord la sud de artera principala de circulatie str. Anghel Saligny si de la vest la est de strada Bogdan Voda.

Arterele de circulatie asigura legatura zonei cuprinsa in P.U.Z. cu celelalte cartiere ale municipiului Ramnicului Sarat.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare cu imbracaminte asfaltica degradata ce se propun a fi reabilitate.

2.5. DEZVOLTARE ECHIPARE EDILITARA

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

2.6. BILANTURI TERITORIALE

In urma propunerilor din PUZ rezulta urmatoarele bilanturi teritoriale.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ ZONA PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUAL E P,P+1,P+2	2955	56,28	2485	47,33
ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	290	5,52	760	14,48
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1970	37,52	1970	37,52
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	35	0,67	35	0,67
TOTAL	5250	100	5250	100

BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT PUZ CU FUNCTIUNEA DE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUAL E P,P+1,P+2

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent %	Suprafață mp	Procent %
ZONA CONSTRUITA LOCUINTE	83	27,11	153	50
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA IN INCINTA)	40	13,09	50	16,34
ZONA SPATII VERZI IN INCINTA	183	59,80	101	33,01
PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	2,00	0,65
TOTAL	306	100	306	100

III. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1. PROTECTIA CALITATII APELOR:

- sursele de poluanti pentru ape, concentratii si debite masice de poluanti rezultati pe faze tehnologice si de activitate;

Din activitatea desfasurata nu sunt surse de poluare a calitatii apelor.

- statiile si instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate, proiectate, elemente de dimensionare, randamentele de retinere a poluantilor;

In zona sunt retele de canalizare si se folosesc statiile de epurare aferente Municipiului Ramnicu Sarat.

- concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in mediu, locul de evacuare sau emisarul.

Din activitatea desfasurata nu sunt debite de poluanti evacuati in mediu .

2. PROTECTIA AERULUI:

- sursele de poluanti pentru aer, concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

Nu este cazul. Din activitatea desfasurata nu sunt surse de poluare a aerului.

- instalatiile pentru epurarea gazelor reziduale si retinerea pulberilor, pentru colectarea si dispersia gazelor reziduale in atmosfera, elementele de dimensionare, randamentele;
Nu este cazul. Din activitatea desfasurata nu sunt gaze reziduale.
- concentratiile si debitele masice de poluanti evacuati in atmosfera.
Nu este cazul. Din activitatea desfasurata nu sunt debite de poluanti evacuate in atmosfera.

3.PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR:

- sursele de zgomot si de vibratii;
Din activitatea desfășurată nu sunt surse de zgomot si vibratii.
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;
Nivelul de zgomot si de vibratii la limita incintei obiectivului dat de circulatia carosabila din zona este la limita admisa

4.PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:

- sursele de radiatii;
Nu este cazul.
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;
Nu este cazul.
- nivelul de radiatii la limita incintei obiectivului si la cel mai apropiat receptor protejat.
Nu este cazul.

5.PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:

- sursele de poluanti pentru sol si subsol;
Nu este cazul.
- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului.
Nu este cazul.

6.PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

- descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori;
In zona studiata P.U.Z. nu sunt zone protejate „Natura 2000” . Din activitatea investitiei nu sunt surse de poluare ce pot afecta ecosistemele terestre sau acvatice.
In zona P.U.Z. nu sunt identificate bunuri de patrimoniu, zone protejate, situri naturale.
- poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;
Nu este cazul.
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate.
Nu este cazul.

7.PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

- distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional, etc.;
- Activitatea desfășurată în spațiile propuse este compatibilă cu zona de locuit.

8.GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT:

- tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;
- Deseurile menajere se vor colecta numai în pubele ecologice în incinte ridicate periodic de serviciile de salubritate ale municipiului Ramnicu Sarat.

9.GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE:

- substantele toxice si periculoase produse, folosite, comercializate;
- Nu este cazul.
- modul de gospodărire a substantelor toxice si periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei.
- Nu este cazul.

IV. LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Situatii identificate de risc potential: zonele si factorii de mediu posibili a fi afectati.
- Nu este cazul
- Descrierea masurilor preconizate pentru prevenirea, reducerea si, acolo unde este posibil, contracararea efectelor adverse semnificative asupra mediului.
- Nu este cazul.
- Lucrarile propuse pentru refacerea/restaurarea amplasamentului în caz de accidente si/sau la încetarea activitatii.
- Nu este cazul.

V.PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDULUI.

Dotarile si masurile prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti în mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului.

Nu este cazul.

VI.Anexe – piese desenate.

INTOCMIT
arh. NICOLETA TOMESCU



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Nicoleta Tomescu".

DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1.

- DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:
PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

- BENEFICIAR : PRIMARIA RM. SARAT pentru
ALECU TUDORA

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiului Alecu Tudora care doreste sa cunoasca conditiile pentru construirea unei extinderi parter+1 la locuinta existenta pe teren proprietate personala, amplasat in strada Bogdan Voda numarul 1 din Municipiului Ramnicu Sarat. Beneficiarul doarec sa obtina un POT minim= 40,84 % si un CUT minim =1,5 , fapt care a condus la intocmirea prezentei documentatii cerute prin Certificatul de Urbanism nr 69 din 26.04.2012 emis de Primaria Municipiului Ramnicul Sarat.

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei
- integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

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.

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

- accesul carosabil si pietonal la fiecare amplasament
- asigurarea functiunii de locuit pe terenurile proprietate personala in corelare cu tendintele de dezvoltare a zonei rezidentiale locuinte P,P+1,P+2 (conform UTR 10 din PUG aprobat)
- 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 P.U.G. reactualizat municipiul Ramnicu Sarat.
- 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
- HGR nr.. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona studiata P.U.Z. este amplasata in municipiul Ramnicul Sarat, cartier Anghel Saligny, intr-o zona cu locuinte individuale si spatii cu functiuni complementare zonei de locuit ,dotare de cult si dotari scolare ,ce au ca artere principale de circulatie str. Anghel Saligny si artere secundare de circulatie, Strada Walter Maracineanu ,strada Bogdan Voda , strada Mihail Cantacuzino, strada Intrarea Trandafirilor.

Terenul beneficiarului Alecu Tudora se afla la strada Bogdan Voda, numarul 1.

Zona studiata in PUZ are ca functiune dominanta zona rezidentiala de locuinte individuale cu cladiri P, P+1, P+2.(destinatie stabilita prin PUG UTR 10).

Terenul proprietate a beneficiarilor are acces din strada Bogdan Voda, strada ce debuseaza in artera principal strada Anghel Saligny si in strada Intrarea Trandafirilor.

Zona cuprinsa in studiul PUZ are urmatoarele vecinatati:

- la nord – zona locuinte individuale, strada Anghel Saligny, strada Mihail Cantacuzino
- la sud - zona locuinte individuale strada Anghel Saligny
- la est – zona locuinte individuale strada Bogdan Voda
- la vest -- zona locuinte individuale strada Anghel Saligny

2.2. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata se afla cuprinsa in cartierul Anghel Saligny a municipiului Ramnicu Sarat, intr-o zona de locuinte individuale cu functiuni complementare . Accesele carosabile si pietonale la incintele locuintelor individuale sunt asigurate de strada Anghel Saligny , strada Bogdan Voda , strada Mihail Cantacuzino si strada Intrarea Trandafirilor.

Teritoriul cuprins in PUZ are urmatoarele zone functionale:

- zona locuinte individuale P-P+1
- zona functiuni complementare zonei de locuit (spatiu Comercial)
- zona circulatii carosabile si pietonale
- spatii verzi de aliniament aferente circulatiei

Disfunctionalitati

- circulatie carosabila principala si secundara cu imbracamintea asfaltica degradata;
- terenuri libere in incinta neamenajate prost intretinute
- constructii anexe cu aspect parazitara

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafatã mp	Procent %
ZONA LOCUINTE REZIDENTIALE INDIVIDUALE P,P+1,P+2	2955	56,28
ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	290	5,52
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1970	37,52
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	35	0,67
TOTAL	5250	100

2.3. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt factori poluanti, nu sunt probleme de mediu,iar spatiul verde existent in incintele locuintelor individuale daca este bine întretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC

In zona studiata distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului ce cuprinde zona aferenta circulatiei pietonale si carosabile,spatii verzi de aliniament
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice reprezentând suprafata ocupata de locuinte individuale

Terenul in suprafata de 306 mp , teren ce a generat elaborarea prezentului PUZ este o proprietate privata a doamnei Alecu Tudora doborâtã prin Contract de Concesiune

nr. 05.05.2011 eliberat de Primaria Municipiu Ramnicu Sarat si identificat prin documentatie cadastrala nr 33411. Terenul are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- la Nord pe 15,09 m – teren proprietate Velcea Stelica;
- la Est pe 20,47 m – teren proprietate Panait Dumitru;
- la Sud pe 14,98 m- strada Bogdan Voda;
- la Vest pe 20,29 m – teren proprietate Vlasceanu Angelica.

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat apartine Campiei Ramnicului, iar litologic este constituit din depozite de terasa inalta a raului Ramnic si eoliene, fine la partea superioara (prafuri argiloase, nisipuri prafoase , argile prafoase macroprice cu grosimi variabile de la 1,50 m pana la 7 m care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar, grosier, constituit din pietris cu nisip grosier si bolovanis). Studiul geotehnic a fost elaborat in conformitate cu Prevederile STAS 3300/2/89 a indicativului NP 074/ 2007, Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii.

Sarcini climatice

Conform STAS 11100/93, Zonarea teritoriului Romaniei in raport de gradele de intensitate seismica (MSK), locatia se afla in zona 8₁, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, dupa P100/2- 2004, $a_g = 0,28g$

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

Sarcina data de zapada $G_v = 2,00kN/mp$ conform CR-1-3-2005

Sarcina data de vant $Q_{ref} = 0,50kN/mp$ -calculata la inaltimea de 10m d

Seismicitate

Caracteristicile macroseismice ale perimetrului studiat sunt urmatoarele:

- acceleratia terenului $a_g = 0,32g$, pentru IMR =100 ani
- perioada de colt $T_c = 1,0sec$, conform Normativ P100-2006

Nivelul apei subterane nu a fost intanlit la data efectuarii forajelor, din informatii el aflandu-se la o adancime mai mare de 25 m.

Valoarea recomandata incepand cu adancimea de fundare 1,20m de la TN(dupa ce se depasesc umpluturile) pe stratul de praf argilos nisipos macroporic este de 1,20daN/cmp pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii fundatiei de 1,00m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristicile zonei de locuinte sunt:

- constructiile de locuinte individuale sunt construite in ultimii 20 de ani. Constructiile sunt in stare buna cu structura durabila sau semidurabila.
- spatiile verzi adiacente locuintelor individuale, cu mici exceptii, sunt bine întretinute, conferind zonei valoarea urbana pe care ar trebui s-o aibe

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiata este strabatuta de la nord la sud de artera principala de circulatie str. Anghel Saligny si de la vest la est de strada Bogdan Voda.

Arterele de circulatie asigura legatura zonei cuprinsa in P.U.Z. cu celelalte cartiere ale municipiului Ramnicului Sarat.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare cu imbracaminte asfaltica degradata.

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. PROPUNERI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Elementele de tema sunt precizate in Avizul Prealabil de Oportunitate si in Certificatul de Urbanism nr. 69 din 26.04.2012 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Terenul beneficiarului in suprafata de 306 mp este situat in UTR 10 din PUG avizat pentru Municipiul Ramnicu Sarat avand categoria functionala zona rezidentiala locuinte cu cladiri P,P+1,P+2.

In zona nu sunt cladiri monumente cu zone protejate sau interdictie.

Zonificarea functionala aprobata prin Certificatul de Urbanism este de zona rezidentiala locuinte cu cladiri P,P+1,P+2.

Prin PUZ s-a studiat urmatoarele:

- modalitati de folosire rationala a terenurilor
- modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare ale constructiilor.
- reabilitare artere carosabile degradate sau nemodernizate
- echipare edilitara pentru buna functionare a investitiilor propuse
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si construit existent.
- lucrari conexe sau accesorii care ar putea fi amplasate total sau partial la suprafata, in subsolul al terenului, in limitele legii.
- Amenajare spatii verzi adiacente circulatiei principale.
- Stabilirea POT-ului si CUT-ului in zona studiata
- Regimul de aliniere a noilor constructii astfel incat sa respecte Codul Civil si Ordinul numarul 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii, retragerea si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine:0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2 m liniari daca exista goluri in zid conform prevederilor Codului Civil
- Elemente privind volumetria sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele vecine, se pot realiza cladiri cu aspect architectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul architectural al zonei
- Inaltime maxim admisa P+2

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru a arata compatibilitatea investitiei propuse . construire extindere P+1 locuinta existenta, fapt care conduce la un POT mai mare decat cel avizat in documentata de urbanism UTR 10 respective

POTmaxim = 50%(40,84% proiect DTAC) si CUT maxim= 1,5 .

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul P.U.G. Ramnicul Sarat, întocmit anterior, pentru UTR 10- ce cuprinde zona studiata PUZ, se stabileau directiile de dezvoltare ale zonei în conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmând să rezolve intentiile si dorintele investitorilor, încadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei de locuinte rezidentiale.

Zona functionala propusa prin prezentul PUZ este de zona rezidentiala cu locuinte individuale P,P+1,P+2 si zona cu functiuni complementare zonei de locuit.

Regimul de inaltime maxim propus pentru terenul beneficiarului ce a generat PUZ-ul este de P+2, constructia urmând a fi amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului, dobandit prin Contract de Concesiune nr 05.05.2011 eliberat de Primaria Municipiu Ramnicu Sarat .

Terenul in suprafata de 306 mp a fost identificat prin documentatie cadastrala nr 33411.

Restrictiile din zona PUZ sunt legate de necesitatea schimbarii POT si CUT stabilit in UTR nr. 10 PUG Ramnicul Sarat.

In urma propunerilor din PUZ rezulta urmatoarele bilanturi teritoriale.

BILANT TERITORIAL PROPOS ZONA PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafată mp	Procent %	Suprafată mp	Procent %
ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2	2955	56,28	2485	47,33
ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	290	5,52	760	14,48
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1970	37,52	1970	37,52
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	35	0,67	35	0,67
TOTAL	5250	100	5250	100

BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT PUZ CU FUNCTIUNEA DE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUAL E P,P+1,P+2

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafată mp	Procent %	Suprafată mp	Procent %
ZONA CONSTRUITA LOCUINTE	83	27,11	153	50
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA IN INCINTA)	40	13,09	50	16,34
ZONA SPATII VERZI IN INCINTA	183	59,80	101	33,01
PLATFORMA GOSPODAREASCA			2,00	0,65
TOTAL	306	100	306	100

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. sunt pentru terenul ce a generat PUZ

- P.O.T. maxim propus = 50,00 % (arie construita la sol/suprafata teren) (40,84% proiect DTAC)
- C.U.T. maxim propus = 1,5 (arie desfasurat/suprafata teren considerata)

Pentru restul zonei de locuinte se propune POT maxim = 40% si CUT maxim 1.2 coeficienti de referinta pentru zona rezidentiala locuinte individuale.

Se propune construirea pe terenul proprietate S = 306 mp al beneficiarului PRIMARIA RM. SARAT pentru ALECU TUDORA a unei extinderi P+1 pentru locuinta individuala existenta P+1 a carei arhitectura se ca incadra in sit.

Constructia cu caracter definitiv va avea structura durabila, acoperis sarpanta, aspect urban.

3.3 UTILITATI

Utilitatile existente in zona ,retele apa, canalizare, electrice , gaze si telecomunicatii sunt in stare buna si asigura buna functionare a zonei de locuinte.

Locuinta existenta pe terenul beneficiarului este racordata la utilitatile din zona.

3.4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata PUZ si este anexat la prezenta documentatie.

Zona studiata este cuprinsa in UTR nr.10.

Se pot elibera certificate de construite pentru constructii noi de locuinte, si alte functiuni complementare zonei de locuit pe terenuri libere sau prin inlocuirea constructiilor degradate.



INTOCMIT

arh. NICOLETA TOMESCU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'NT' or similar initials.

DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY,
STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117,
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. 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 cu un nivel mai mare de detaliere. 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

1.3.1. 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).

1.3.2. Investitia propusa de beneficiarul Alecu Tudora are functiune compatibila cu tendintele de dezvoltare ale zonei,.

Terenul pe care urmeaza a se realiza noua investitie are in prezent functiunea de teren curti –constructii

Terenul in suprafata de 306 mp amplasat la strada Bogdan Voda nr. 1 a fost identificat prin documentatia cadastrala nr 33411

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

1.3.4. 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.

Regulamentul local de urbanism impreuna cu planul urbanistic zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism
- emiterea autorizatiei de construire pentru obiectivul din zona .
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Nu se vor autoriza investitii cu functiuni care polueaza factorii de mediu apa, aer, sol.

Deseurile menajere se vor colecta numai in pubele ecologice in incinte ridicate periodic de serviciile de salubritate ale municipiului Ramnicu Sarat.

Constructiile propuse a se realiza in zona se vor racorda la utilitatile existente.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la 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

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere functional, estetic si sa se incadreze in sit.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

- Amplasarea constructiilor se va face obligatoriu cu respectarea Codul Civil si a ordinului numar 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii, retragerea si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine:0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2 m liniari daca exista goluri in zid conform prevederilor Codului Civil

Extinderea propusa se va alinia conform planului de situatie anexat la aliniamentul construit al locuintei existente.

2.4 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil si pietonal la amplasamentul investitiei propuse se va face din artera secundara strada Bogdan Voda propusa a fi reabilitata.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Este asigurata echiparea edilitara pentru buna functionare a investitiei propuse prin record la retelele stradale existente in strada Bogdan Voda.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata PUZ cuprinde urmatoarele zone functionale :

- **zona rezidentiala cu locuinte individuale P,P+1,P+2**
- **zona spatiu verde de aliniament**
- **zona circulatie carosabila si pietonala**

ZONA FUNCTIONALA

- **ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2**

UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului traditional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj din curtea anterioară astfel încât să permită accesul

autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00** metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- Mansarda se considera nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuării apelor uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori

ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

Se propune pin PUZ pentru terenul ce a generat PUZ-ul in suprafata de 306 mp , nr. cadastral 33411 , **POT maxim 50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Se propune pin PUZ pentru terenul ce a generat PUZ-ul in suprafata de 306 mp , nr. cadastral 33411 , **CUT maxim 1,5**

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**
subzone - căi de comunicatie rutiere;

CĂI RUTIERE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrari de reabilitare a strazilor existente
- se pot autoriza lucrari de modernizare a intersectiilor, executie pasaje auto si pietonale.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- străzile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

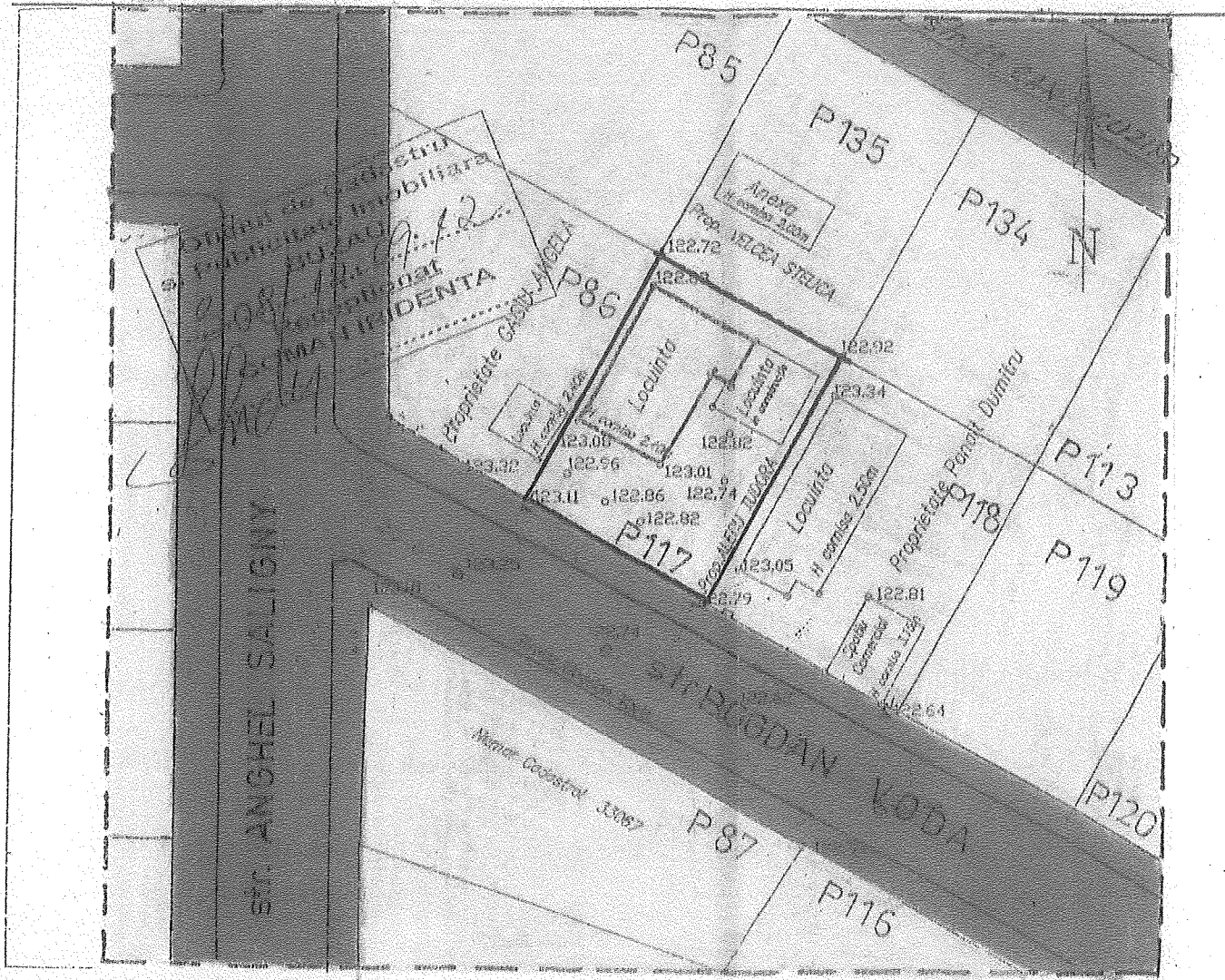
INTOCMIT
arh. NICOLETA TOMESCU



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'NT' or similar initials.

• PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117, Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

PLAN DE UTILITATE PUBLICA SC. 1/500



LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

TIPURI DE PROPRIETATE

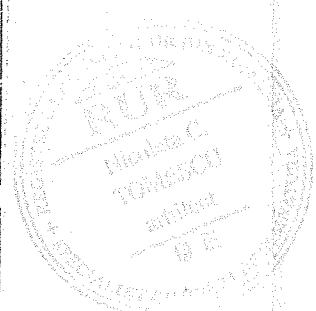
TERENURI DOMENIU PUBLIC

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PEOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA ALECU TUDORA, conf. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 05.05.211, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA NR. 1, PARCELA 117, RAMNICU SARAT, S = 306 m

Adresa imobilului	
Mun: Rimnicu Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela 117. Strada Bogdan Voda, nr. 1.	
Nr. Cadastral	Suprafata masurata
33411	306 mp

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	A	306	
Total		300	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Suprafata construita la scd (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			
Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970			
Nr. pct.	N(m)	E(m)	
1	433954.899	661624.408	
2	433962.326	661611.396	
11	433980.202	661621.003	
8	433972.876	661634.198	
Suprafata = 306 mp			
Suprafata totala masurata = 306 mp			
Suprafata din zate = 300 mp			



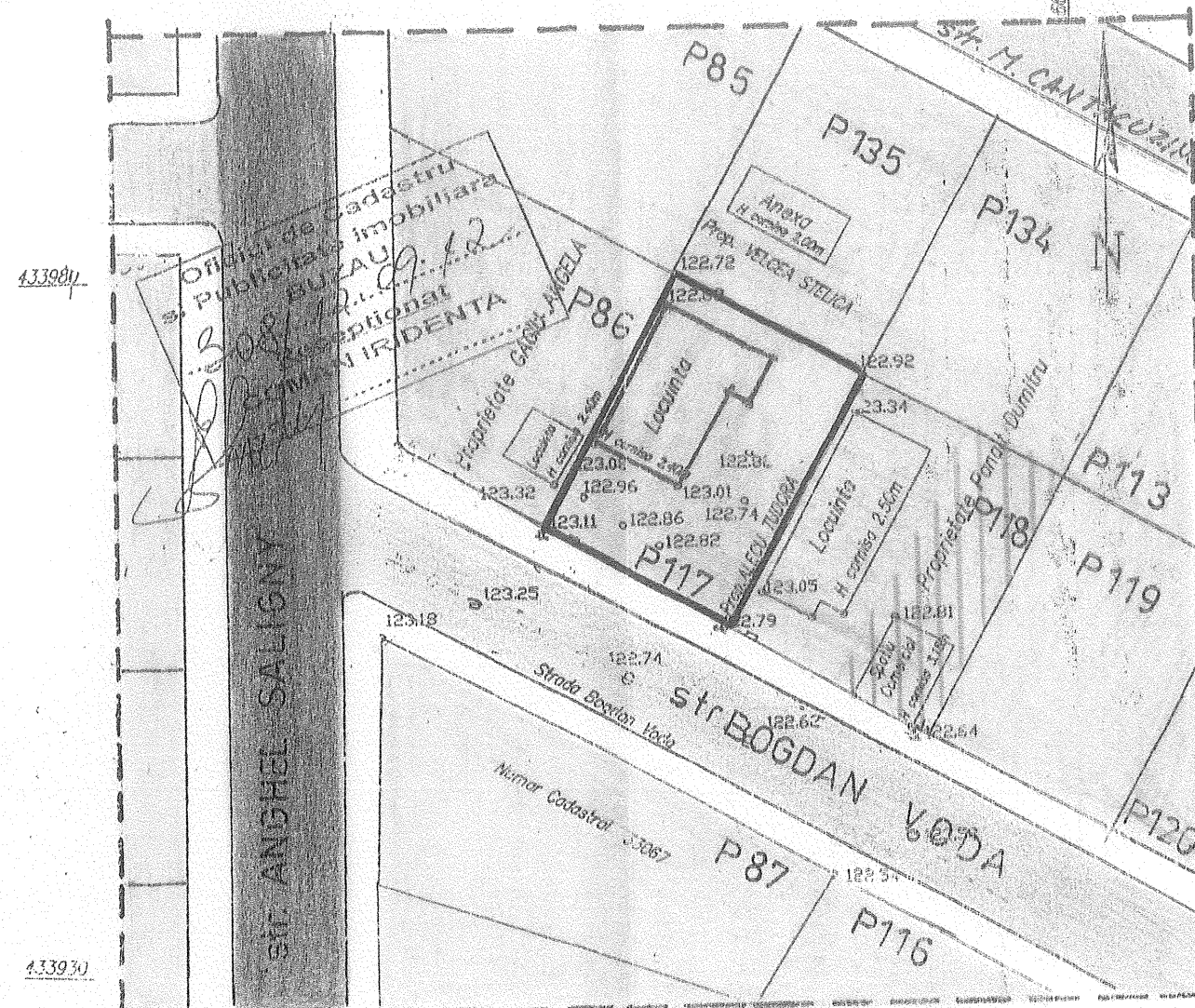
BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006				Beneficiar: PRIMARIA RM. SARAT ALECU TUDORA		Proiect nr.5			
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117 MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU		Faza: P.U.Z.			
SEF PROIECT	ARI. N. TOMESCU		E: 500			Titlu plansa : PLAN UTILITATE PUBLICA		Plansa A4	
PROIECTAT	ARI. N. TOMESCU		Data						
DESENAI	ARI. N. TOMESCU		2012						

Executivul P.F. Jurubita Ecaterina
Data: 11.09.2011
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date
07.09.11

● PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1,
PARCELA 117, Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

● PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1/ 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
33911	306 mp	Mun. Rimnicu Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela 117, Strada Bogdan Voda, nr. 1.



LEGENDA

LIMITE

— LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

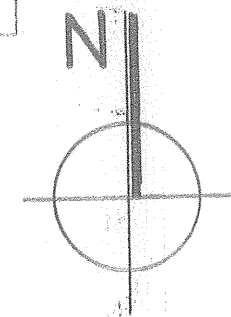
ZONIFICARE

— ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+2
— ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

DRUMURI

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

— LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA ALECU TUDORA, conf. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 05.05.211, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA NR. 1, PARCELA 117, RAMNICU SARAT, S = 306 mp



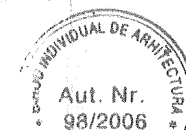
DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1. CIRCULATIA	- Drumuri secundare si pietonale cu imbracaminte degradata	- Reabilitarea si modernizarea circulatiei carosabile principale strada Serban Voda a circulatiei pietonale (trotuare) Amenajare spatii verzi aferente circulatiei
2. MODUL DE UTILIZARE A TERENURILOR	- Terenuri libere in incinta neamenajate prost intretinute	- Masuri pentru utilizarea terenurilor libere cu marirea procentului de ocupare prin realizarea de constructii noi

Coordonate imobil

Nr. pct.	N(m)	E(m)
1	433954.899	661624.408
2	433962.326	661611.396
11	433980.202	661621.003
8	433972.876	661634.198

Supratata = 306 mp

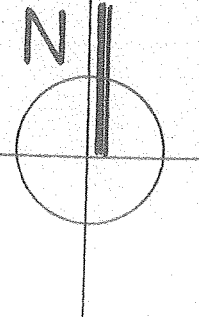


BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006				Beneficiar: PRIMARIA RM. SARAT ALECU TUDORA		Proiect nr.5	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1: 500	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117 MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU		Faza: P.U.Z	
SEF PROIECT	ARH. N. TOMESCU			Titlu plansa: SIT EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI		Plansa A2	
PROIECTAT	ARH. N. TOMESCU		Data 2012				
DESENAT	ARH. N. TOMESCU						

● PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117, Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

● PLAN REGLEMENTARI SI SERVICII SC. 1/500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
33341	306 mp	Mun. Rimnicu Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela 117, Strada Bogdan Voda, nr. 1.



LEGENDA

LIMITE

▬▬▬ LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

ZONIFICARE

▬▬▬ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P-P+1-P+2

▬▬▬ ZONA SPATIU VERDE AMENAJAT

▬▬▬ ZONA SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT (PRESTARI SERVICII, COMERT)

DRUMURI

▬▬▬ ARTERA PRINCIPALA DE CIRCULATIE CAROSABILA

▬▬▬ ARTERA SECUNDARA DE CIRCULATIE CAROSABILA DE IMPORTANTA LOCALA

▬▬▬ CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE

REGLEMENTARI

● TEREN DESTINAT REABILITarii SI RESTRUCTURARII URBANISTICE, ALECU TUDORA, S= 306mp, ARE FUNCTIUNEA LOCUINTA P-P+1+M

● CONSTRUCTIA VA FI AMPLASATA ASTFEL INCAT SA RESPECTE CODUL CIVIL SI ORDINUL NR. 536/1997, REACTUALIZAT AL MINISTERULUI SANATATII, POT maxim PROPUS= 50% CUT maxim PROPUS =1,5

● REGIM DE INALTIME MAXIM P- P+1+M

● CONSTRUCTIA PROPUSA VA RESPECTA PLANUL DE SITUATIE AVIZAT PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM NR.69/26.04.2012

RESTRICTII

● NU SE VOR REALIZA UNITATI CU ACTIVITATI POLUANTE PENTRU MEDIU

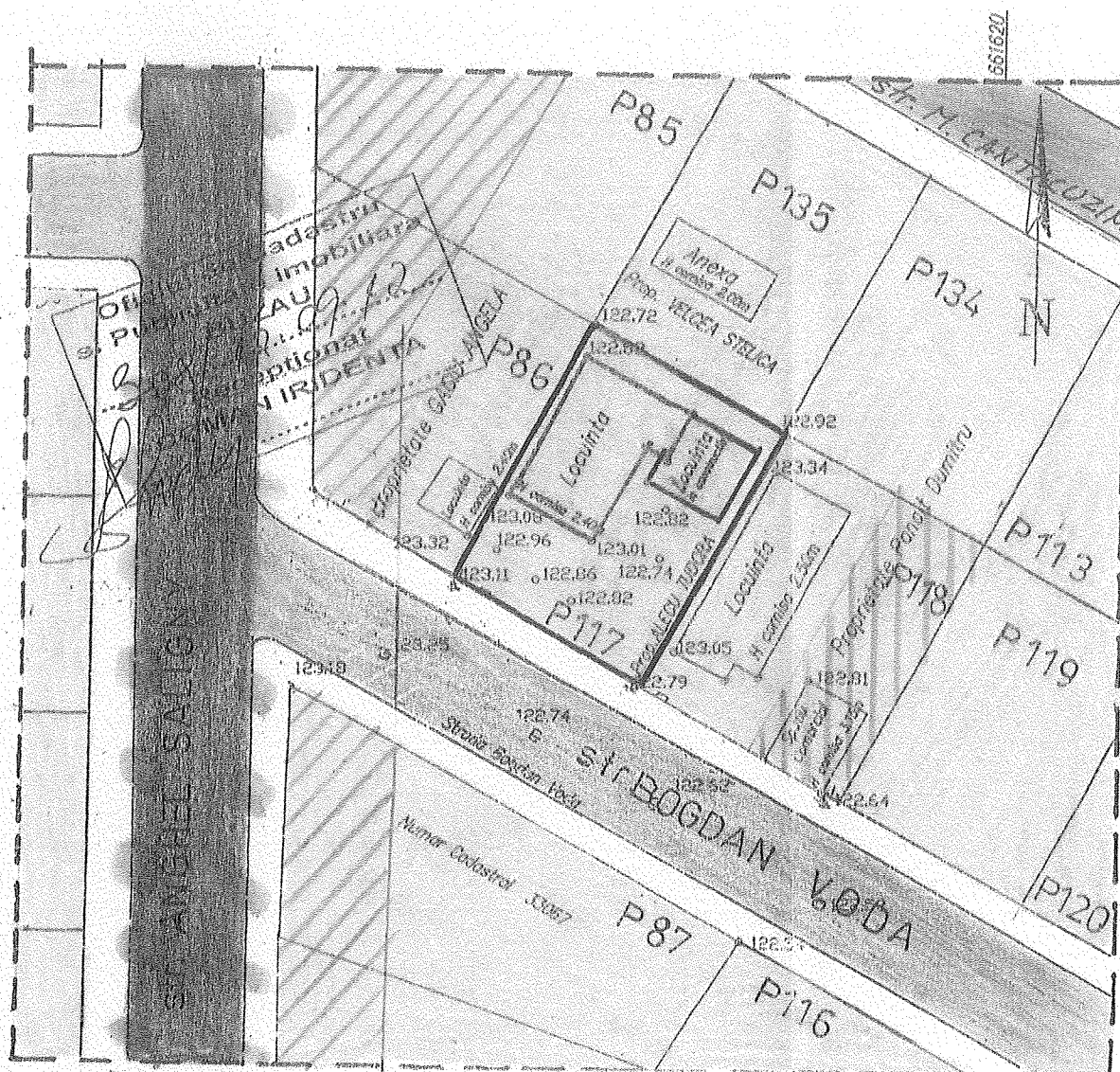
▬▬▬ LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA ALECU TUDORA, conf. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 05.05.211, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA NR. 1, PARCELA 117, RAMNICU SARAT, S = 306 m

BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT PUZ CU FUNCTIUNEA DE ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
ZONA CONSTRUITA LOCUINTE	23	27,11	153	50
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA IN INCINTA)	40	13,09	50	16,34
ZONA SPATII VERZI IN INCINTA	183	59,80	101	33,01
PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	2,00	0,65
TOTAL	306	100	306	100

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1,P+2	2955	56,28	2485	47,33
ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	290	5,52	760	14,48
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1970	37,52	1970	37,52
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	35	0,67	35	0,67
TOTAL	5250	100	5250	100



Coordonate imobil

Nr. pct.	N(m)	E(m)
1	433954.899	661624.408
2	433962.326	661611.396
11	433980.202	661621.003
8	433972.876	661634.128

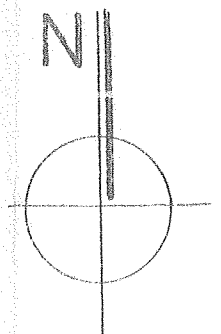
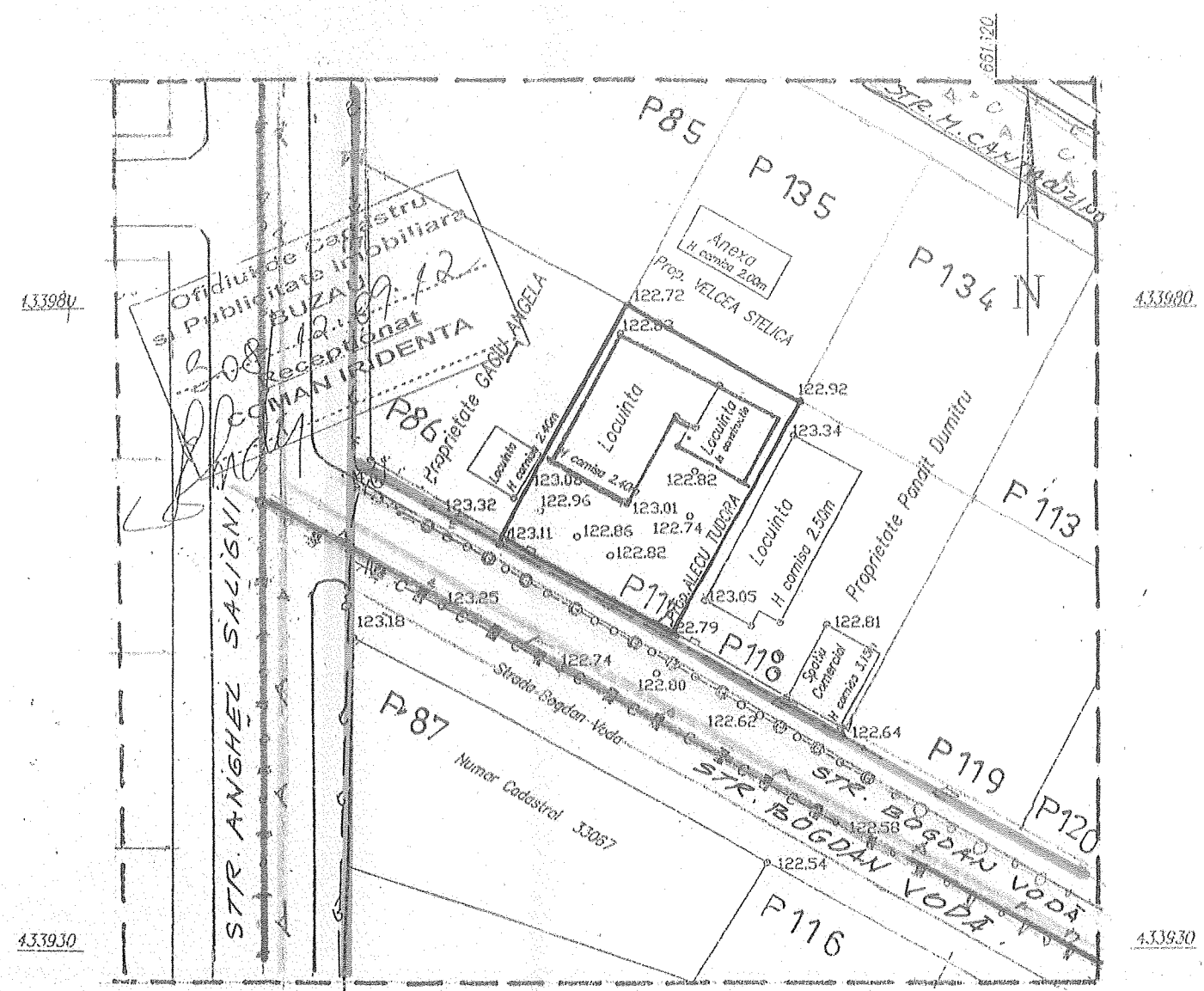
Suprafata = 306 mp



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006				Beneficiar: PRIMARIA RM. SARAT ALECU TUDORA	Proiect nr.5
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1, PARCELA 117 MUN. RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU	Faza: P.U.Z.
SIE PROIECT	ARIU. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>	1: 500		
PROIECTAT	ARIU. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>	Data		
DENUNCIAT	ARIU. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>	2012	Titlu plansa : PLAN REGLEMENTARI SI SERVICII	Plansa A3

PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHIEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA, NR. 1,
PARCELA 117, Municipiul RAMNICU SARAT, Judetul BUZAU

● PLAN COORDONATOR RETELE SC. 1/500



LEGENDA

LIMITE

— LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

RETELE EDILITARE

- A - A-RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- C - RETEA DE CANALIZARE
- E - RETELE ELECTRICE
- G-N - RETELE GAZE

DRUMURI

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

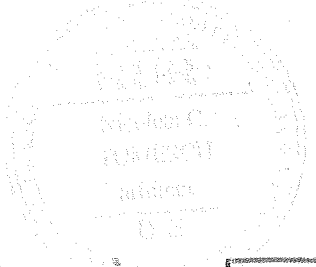
▭ LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA ALECU TUDORA, conf. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 05.05.211, CARTIER ANGHIEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA NR. 1, PARCELA 117, RAMNICU SARAT, S = 306 m

- Conducta canalizare subterana
- Conducta apa subterana
- Linie electrica aeriana pe stilpi de beton
- Conducta gaze subterana

Coordonate imobil

Nr. pct.	N(m)	E(m)
1	433954.899	661624.408
2	433982.326	661611.396
11	433980.202	661621.003
8	433972.876	661634.198

Suprafata = 306 mp



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006				Beneficiar: PRIMARIA RM. SARAT ALECU TUDORA	Proiect nr.5
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1: 500	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL, CARTIER ANGHIEL SALIGNY, STRADA BOGDAN VODA NR.1, PARCELA 117 MUN. RAMNICU SARAT, JU D. BUZAU	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARIL N. TOMESCU				Titlu plansa : PLAN COORDONATOR RETELE
PROIECTAT	ARIL N. TOMESCU		Data 2012		
DESENAT	ARIL N. TOMESCU				