

P.U.Z.

- DOCUMENTATIE DE URBANISM -

FAZA „PLAN URBANISTIC ZONAL „

**AMPLASAMENT:**MUNICIPIUL RAMNICU-SARAT-  
INTRAVILAN, JUDETUL BUZAU  
STRADA MUNCII NR.18

**TITLU PROIECT:** CONSOLODARE CONSTRUCTIE  
EXISTENTA+EXTINDERE CONSTRUCTIE  
EXISTENTA +REPARATII ACOPERIS

**BENEFICIAR:** CASA DE AJUTOR RECIPROC  
SANITAR IFN -RAMNICU-SARAT

**PROIECTANT:**S.C. STAR ART S.R.L. BUZAU-  
-ARH.MAGAZIN CARMEN

# **DOCUMENTATIE DE URBANISM**

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

**OBIECTIV : CONSOLIDARE CONSTRUCTIE  
EXISTENTA+ EXTINDERE  
CONSTRUCTIE EXISTENTA+  
REPARATII ACOPERIS**

**AMPLASAMENT: JUD. BUZAU , MUNICIPIUL  
RAMNICU- SARAT,STR.  
MUNCII,NR.18,INTRAVILAN**

**BENEFICIAR:CASA DE AJUTOR RECIPROC**

SANITAR -IFN

### **1. FISA DE RESPONSABILITATE**

**arh. Magazin Carmen – SC. STAR ART SRL BUZAU.**

### **2. BORDEROU GENERAL**

- a. fisa de responsabilitate, borderou general**
- b. memoriu general**
- c. regulament de urbanism**
- d. studio geotehnic**
- e. plan incadrare in teritoriu –sc. 1/1.000/5.000- PL. A/1**
- f. plan situatia existenta , disfunctionalitati si prioritati - sc. 1/250 – PL./A2**
- g. plan reglementari urbanistice,zonificare -sc. 1/250 – PL./A3**
- h. plan reglementari tehnico-edilitare -sc. 1/500 – PL/A4**
- i. plan obiective de utilitate publica,circulatia terenurilor, tipuri de proprietate- sc. 1/500-PL/A5**
- j. plan propuneri mobilare incinta -sc. 1/100-PL.A6**

**intocmit  
ARH. MAGAZIN CARMEN**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILAN  
MUNICIPIUL RAMNICU-SARAT,  
STR.MUNCII ,NR.18, JUD. BUZAU  
„CONSOLIDARE CONSTRUCTIE EXISTENTA +EXTINDERE  
CONSTRUCTIE EXISTENTA +REPARATII ACOPERIS”  
FAZA: P.U.Z.  
BENEFICIAR:CASA DE AJUTOR RECIPROC SANITAR -IFN  
RM.SARAT**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1.INTRODIUCERE**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei:**

##### **DENUMIREA LUCRARI:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRAVILAN MUNICIPIUL  
RAMNICU-SARAT, STR.MUNCII ,NR.18 , JUD. BUZAU  
„CONSOLIDARE CONSTRUCTIE EXISTENTA +EXTINDERE  
CONSTRUCTIE EXISTENTA +REPARATII ACOPERIS”**

**BENEFICIAR: CASA DE AJUTOR RECIPROC SANITAR -IFN  
RM.SARAT**

**PROIECTANT:S.C. STAR ART S.R.L., BUZAU**

**DATA ELABORARII:AUG. 2014**

#### **1.2 Obiectul P.U.Z.**

*Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea CASA DE AJUTOR RECIPROC SANITAR -IFN RM.SARAT, care doreste sa cunoasca conditiile de amplasare a unui obiectiv de investitie in zona intravilanului Municipiului Ramnicu-Sarat, in imediata vecinatatea a Bulevardului N.Balcescu si a Policlinicii, pe terenul achizitionat de beneficiar prin contractul de vanzare-cumparare nr.3449//08.10.2013.*

*Zona studiata se afla aproape de intersectia Str. Muncii cu B-dul n.Balcescu ,pe strada cu acelasi nume la nr. 18 in apropierea*

*locatiei complexului Policlinicii zona aflata bine-nteles in intravilan si are o suprafata de 4509,18 mp,cuprinzind ambele fronturi ale strazii pina la intersectia acesteia cu Str. Grivitei (fosta Puiesti).*

*Obiectul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism prevazuta prin Legea nr. 50/1991, revizuita si republicata si Ghidul privind Metodologia de elaborare P.U.Z. [G.M. 010-2000] pentru zona propusa, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001-desemenea revizuita si republicata.. Odata avizat si aprobat P.U.Z.-ul, zona precizata , situata in intravilanul Municipiului , si terenul proprietate privata al persoanei juridice amintite, indentificat prin nr. Cadastral 34238 si nr. Carte funciara 34238, va putea constitui baza pentru realizarea obiectivului propus pentru urmatoarele faze de proiectare.*

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

*Zona cuprinde terenuri din categoria”curti-constructii „cu diverse functiuni ,unele cum sint zona circulatiilor auto si a spatiilor verzi cu portiuni de teren mai degradate .*

*P.U.Z.-ul stabileste si conditiile pentru noi amplasamente, cum ar fi in acest caz - pentru trei extensii ale constructiei existente cu functiunea de „birouri”,toate dezvoltandu-se pe parter, in conformitate cu tendintele de dezvoltare social-economica si incadrarea acestei etape in solutia de ansamblu pentru intreaga zona, in corelatie cu Planul Urbanistic General al Municipiului Ramnicu-Sarat in curs de reactualizare . Solutia prezentata in acest P.U.Z. a fost determinata de analiza solicitarilor privind spatiile cu functiune de birouri , respectiv o extindere a celor ce se desfasoara in prezent intr-un spatiu insuficient pentru personalul Casei de Ajutor, ce se doreste a fi realizata in perioada urmatoare , in zona amintita, Compatibila, din punct de vedere functional , cu functiunea de locuire majora din vecinatate. In prezent exista tendinta de a se prelua imobile de locuinte si a le adapta unor noi functiuni compatibile cu profilul major al zonei pentru personalul angajat. In aceste conditii s-a considerat oportuna dezvoltarea acestei functiuni in cadrul incintei deja construite ,dar depasirea procentului de ocupare al terenului precizat prin Regulamentul de urbanism, respectiv in U.T.R. nr.5 aferent zonei, a condus la necesitatea unei analize mai detaliate, care conform prevederilor legale se face prin documentatiile de urbanism de tip „P.U.Z.”.Inserarea unor astfel de*

*functiuni , compatibile cu functionalitatea generala a zonei , nu pot conduce decit la dezvoltarea orasului, prin reabilitarea unor imobile si a spatiilor interstiale putin utilizate.*

*Este necesar a se rezolva prin P.U.Z. urmatoarele:*

- *Asigurarea functiunii majore de circulatie si a dotarilor edilitare ce vor da viata realizarii investitiilor prevazute;*
- *Reabilitarea infrastructurii tehnico – edilitare;*
- *Asigurarea de legaturi lesnicioase cu zonele functionale adiacente, conform P.U.G.*

### 1.3 Surse de Documentare

- *Plan urbanistic general al Municipiului Ramnicu-Sarat;*
- *Studiu circulatiei catre zonele din interiorul orasului cu caracter lucrativ divers , axat pe caracterul compatibilitatii functionale –existent/propus ;*
- *Legislatia in domeniu privind protectia mediului, prevederile sanitare specifice ,legea locuintei,etc.;*

## **2.STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 2.1 Evolutia Zonei

*In P.U.Z. s-a tinut cont de relatia acestei zone studiate cu celelalte zone ale orasului , structurate la nivelul Planului Urbanistic General.Zona studiate este situata in planul secund al B-dului N.Balcescu , pe Str. Muncii , cuprinzind frontul de locuinte ce flancheaza aceasta strada, pina la intersectia cu St.rGrivitei. Terenul ce urmeaza a fi mobilat este din categoria „curti-constructii ”si este deja ocupat de corpul C1 avind functiunea de „birouri” , pe parter. Zona este plata, fara denivelari, dar si fara o sistematizare verticala. Terenul este proprietatea privata a beneficiarului fiind in suprafata de 123 mp. Legatura zonei cu centrul orasului se face prin B-dul N.Balcescu si a stazilor ce intersecteaza acest bulevard catre Primarie si Gara . .Zona este considerata cu valoare ambientala , si are toate utilitatile.*

### 2.2 Incadrarea in Localitate

*Zona prezentata in P.U.Z. este in intravilanul Municipiului ,relatia zonei cu centrul este directa si rapida prin bulevardul deja mentionat. Functiunile principale din zona data conform prevederi P.U.G. sint: locuinte individuale , combinate cu aceleade sanatate(vis-a-vis fiind Policlinica).*

### 2.3 Elemente ale Cadrului Natural

*Amplasamentul propus se dezvoltă în incinta menționată extensiile fiind propuse pe trei laturi. Incinta este înconjurată de proprietăți particulare-locuințe, accesul pietonal și carosabil realizându-se prin Str. Muncii. Fondul construit are un caracter eterogen datorită construcțiilor mai vechi existente și a celor mai noi, ridicate dezordonat fără relaționări spațiale și fără o sistematizare verticală evidentă.*

*Terenul pe care s-a construit incinta este simplu din punct de vedere geologic, vîrsta fiind cuaternar. Litologia zonei se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejecție, cu stratificație încrucișată. Terenul este stabil, prezentînd risc geotehnic redus.*

*Hidrologia terenului este legată direct de cursul de apă al Riului Ramnic, al cărui bazin subteran, este alimentat și de precipitațiile din zonă și se află la adîncimi mai mari de 15,00m de la T.N. Temperatura medie anuală este de 10,5°C, mai caldă în luna iulie de 22,5°C, iar cea mai friguroasă este luna ianuarie cu -4°C. Zona studiată are microclimatul expus vînturilor de N-E și, depresiunea creată de albia piriului Ramnic, favorizează formarea de curenți vara, iar iarna – o climă mai rece, care favorizează curenți de aer, ce duc la înzăpeziri. Vegetația naturală arboricolă ce există în cvartalele înconjurătoare, este de natură să împiedice formarea de curenți de aer, viscole, etc., fiind elemente semnificative favorabile ale calității mediului. Geomorfologic vorbind, perimetrul studiat este format din depozite de argile prafoase, prafuri nisipoase, nisipuri fine din qaternar.*

### 2.4 Istoricul Amplasamentului

*Zona studiată se află în zona Subcarpaților de Curbura, mai precis în sinclinalul Ramnicului. Orizontul de fundare propus este praf argilos nisipos galbuie cu concrețiuni calcaroase, la adîncimea de cca. 1,20 ml.*

**SARCINI CLIMATICE**

*Sarcina vînt  $Q_{ref}(p_{din v.})=0,50$  KN/mp*

*Sarcina zapada  $G_z(S_{0,k})=2,00$ KN/mp*

*Adîncimea de îngheț este de 0,90m*

*Seismic perimetrul se încadrează în valorile  $A_g=0,35$  g și  $T_c=1,6$  sec.*

**CERCETAREA TERENULUI**

*In urma cercetarilor efectuate in zona propusa se mentioneaza urmatoarele:*

- *Terenul natural se afla situat la o adincime de cca. 0,70 – 2,00m fata de cota actuala a terenului. Diferenta de cca. 0,70 m, este constituita din material adus [umpluturi], moloz, pamint, resturi vegetale. Acestea stau peste stratul de praf argilos nisipos cafeniu-galbui aflat la cota 1,20 -5,00 ml fata de TN.Adincimea de fundare recomandata este de 1,00m.*
- *Pentru adincimi de fundare mari ,presiunea conventionala se va calcula conform STAS nr. 3300/2 -85.*
- *Presiunea de fundare curenta este , in functie de adincime si tipul constructiei, de 150 KPa.*

### 2.5 Circulatia Rutiera

*Principala artera de circulatie din zona o reprezinta tronsonul de bulevard , care leaga amplasmentul de celelalte areale ale orasului.*

### 2.6 Ocuparea Terenurilor

*Funciunile ce ocupa zona studiata sint:*

- *Zona servicii ;*
- *Zona spatiului verde aferenta unor interspatii si incinte;*
- *Zona circulatie- rutiera si pietonala si accesele la incinte ;*
- *Zona terenuri(verzi) neamenajate*

*Fondul construit al zonei se poate spune ca este reprezentat de constructiile existente si de caile de acces. Intre zonele functionale existente si propuse , relatiile de functionalitate sint stabile si se determina reciproc.Zona nu mai prezinta riscuri naturale, in-afara celor precizate la nivel de asezare/judet .*

**DISFUNCTIONALITATI ALE ZONEI**

- *Lipsa sistematizarii verticale ;*
- *Terenuri degradate, neamenajate care uneori atrag depozitari necontrolate de diverse deseuri, resturi menajer sau vegetale etc.;*
- *Utilizarea necorespunzatoare a terenurilor ;*
- *Aspectul neglijat al zonei incompatibil cu problematica de mediu actuala datorat printre altele si suportului rutier si pietonal,absenta spatiilor verzi de aliniament ;*

### 2.7 Echiparea Tehnico – Edilitara

**SITUATIA EXISTENTA**

Alimentarea cu Apa

*Zona studiata in P.U.Z. este echipata cu retele de apa potabila;*

Canalizarea

*In zona studiata evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se*

*realizeaza prin racordurile existente la reseaua de canalizare oraseneasca.*

**Retele termice**

*In zona nu exista retele termice.*

**Retele de gaze**

*In zona exista retele de gaze JP.*

**Retele electrice**

*In zona exista retele electrice stradale aeriene .*

**Retele de telecomunicatii**

*Zona are dotare de retele de telecomunicatii .*

**Cai de comunicatie rutiere**

*Sistematizarea circulatiei in zona studiata in cadrul P.U.Z.-ului, a pornit de la analiza circulatiei din cadrul Planului Urbanistic General al orasului, unde se precizeaza ca principala legatura intre strazile ce compun reseaua rutiera din preajma amplasamentului studiat o reprezinta B-dul N.Balcescu . Prezenta propunere va profita de traficul general lesnicios existent in zona interventiei dar, in acelasi timp, va solicita si rezolvarea unor probleme locale de accesibilitate catre proprietatile riverane acestuia. In cazul de fata , necesitati de mobilitate, au condus la aparitia unor cerinte imediate de rezolvare a acceselor catre viitoarele noi dotari, pastrindu-se distantele de protectie prevazute pentru retelele edilitare din zona ;precizam faptul ca accesele rutiere sint directe din Str. Muncii.. Astfel incit problematica generala de reabilitare a zonei , care nu prevede extinderi ale amprizei actuale in zona de acces catre investitia prevazuta , se intersecteaza cu necesitatea asigurarii accesibilitatii la investitiile posibile pentru viitorul apropiat in zona mentionata, avind in vedere actuala ampriza a strazii.*

**2.8. Probleme de mediu**

*În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu-Sarat sunt studiate problemele de mediu din intravilan relationate cu extravilanul acesatua, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiata sau zonele învecinate.În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol. Zona studiată este străbătută de tronsonul de bulevard asfaltat care la un moment dat se intersecteaza cu o retea de strazi deasemenea asfaltate , astfel încât această zonă are legături directe cu celelalte zone ale asezarii; nu are mijloace de transport în comun.Nu există valori de patrimoniu în zona ce necesită protecție.Din punct de vedere turistic și balnear în prezent nu există dotări sau posibilități de manifestare în acest sens.*



*Prezența depozitării întâmplătoare a gunoaielor menajere și vegetale în special în unele curți, prezintă riscuri de poluare pentru zonă.*

*În prezent relația cadrul natural - cadrul construit nu prezintă atracții deosebite în condițiile absenței acestuia, dat fiind și aspectul relativ nesemnificativ al zonei, care însă are utilități. Ca surse de poluare în această zonă distingem existența factorilor artificiali-depozitari accidentale de deseuri în incintele de locuințe, existența a numeroase anexe improvizate în curți, degradarea imbracamintilor asfaltice și a bordurilor stradale.*

*Protecția calității apelor, aerului, se va face prin propunerile date în proiect care vor influența și vor elimina în totalitate factorii distructivi de mediu.*

### **2.9. Oportunități ale populației**

*-Legături lesnicioase între zonele aferente serviciilor și zona de locuințe individuale din apropiere;*

*- Necesitatea implementării unor funcțiuni specifice pentru caracterul și posibilitățile oferite de zonă;*

*Se propun pentru aceasta amplasamente optime pentru aceste funcțiuni – de servicii, compatibile cu locuirea.*

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

*Prin studiile de fundamentare elaborate anterior P.U.Z.-ului, respectiv prin P.U.G. și respectiv P.U.D. aprobat, a rezultat că este necesar a se păstra funcțiunile existente și a se extinde altele. O problemă care se cere rezolvată foarte urgent este realizarea modernizării suportului carosabil existente (care nu fac însă obiectul prezentului proiect), care ar înlesni și realizarea implementării unor noi funcțiuni. Una din formele de rezolvare a problemelor o reprezintă prioritățile existente. Pentru aceasta este necesar a se stabili terenurile disponibile pentru amplasamente. În zona studiată există aceste posibilități prin modelul propunerilor de față. În această primă etapă Primăria dorește să rezolve problema interferenței circulației cu accesul la investiția propusă, urmând ca în funcție de evoluția social-economică să rezolve și alte priorități.*

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

*Planul urbanistic general al Municipiului în curs de reactualizare studiază și această zonă în contextul funcțiunilor și relațiilor acestora la nivelul intravilanului general. Zonele funcționale cuprinse la nivelul zonei ce face obiectului prezentului demers sunt:*

**1. Zona de dezvoltare a funcțiunilor privind serviciile ;**

2. *Zone spațiilor verzi aferente spațiului public ca aliniamente ;*
3. *Zona circulației (rutiera,pietonala);*
- 4.*Zona locuințelor cu regim mic de înaltime (pina la P+2 nivele max.)*  
*Zona studiată este mobilată și are rezolvate problemele de echipare edilitară. Se propune păstrarea unor funcțiuni deja existente în zonă și dezvoltarea lor cu altele noi complementar, care sa nu afecteze mediul inconjurator.*

*Terenul studiat pe care se va construi este partial construit.*

### *3.3. Valorificarea cadrului natural*

*In P. U. Z. se are în vedere valorificarea cadrului natural existent, prin sistematizarea incintei , si in consecinta eliminarea aspectului dezolant al ansamblului prin amenajarea unor spatii verzi;la aceasta va contribui si modernizarea acceselor, respectiv a strazii existente ;*

*Soluțiile de detaliu vor fi date odată cu elaborarea documentațiilor tehnice pentru D.T.A.C. necesare a se realiza pentru fiecare obiectiv construit.*

### *3.4. Modernizarea circulației*

#### *3.4.1. Circulația rutieră*

*La zonificarea ansamblului s-a propus realizarea accesului la proprietatea studiată , simplu , cu utilizarea de dale carosabile ecologice, pentru facilitarea intrării si ieseirii din strada spre investitia propusa, care sa asigure condiții de fluentă, securitate și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic.*

*Pentru incinta ,se propune realizarea unei sistematizari verticale ,amenajarea rigolelor si a pantelor corespunzatoare de scurgere a apelor pluviale , cu refacerea geometriei acestora si pentru asigurarea preluării si scurgerea apelor pluviale de o parte și de alta a acestuia. Distanțele dintre fronturile construite nu sint impuse avind in vedere diversitatea de aliniamente existente ;se va tine cont doar de distantele de protectie ce privesc suportul edilitar. Pentru siguranța circulației generale se propune:*

- echiparea pentru orientarea și dirijarea circulației după caz prin marcaje,indicatoare;*
- întreținerea operativă a calității îmbrăcăminților rutiere;*
- asigurarea unei iluminări satisfăcătoare la obiectivele nou-propuse.*

*Orice lucrare de modernizare la strada , se va face numai cu asigurarea semnalizării necesare conform Normelor comune M.I. și M.T. nr. 1112/411/2000.*

### *3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici:*

*1.ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME*

*2.ZONA SERVICII*

- 3. ZONA CIRCULAȚIEI RUTIERE
- 4. ZONA CIRCULAȚIEI PIETONALE
- 5. ZONA SPATII VERZI.

• **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	Suprafață MP	Procent %
1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2168,00	48,00
2.ZONA CIRCULATII PIETONALE	508,6	11,00
3. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ	1553,25	34,00
4. ZONA SPATII(VERZI) NEAMENAJATE	279,35	7,00
<b>TOTAL</b>	<b>4509,20</b>	<b>100%</b>

• **BILANȚ TERITORIAL PROPUS**

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	Suprafață MP	Procent %
1. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	2045,00	45,00
2.ZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII PENTRU CARE SE SOLICITA MODIFICARE P.O.T.	123,00	3,00
3. ZONA CIRCULAȚIE PIETONALA	508,6	11,00
4. ZONA CIRCULAȚIE RUTIERĂ	1553,25	34,00
5. SPATII VERZI AMENAJATE	279,35	7,00
<b>TOTAL</b>	<b>4509,20</b>	<b>100%</b>

*Regim de inaltime propus =max. P+2Enivele(Constructiile propuse ca  
extinderi vor avea numai parter )*

*P.O.T.maxim propus =83,00%*

*C.U.T. propus = 0,83*

*Regimul de aliniere al construcțiilor nu este impus data fiind conformarea incintei, înconjurate de construcții care nu respecta nici o regula de aliniere, așa cum s-a mai menționat.*

*Amplasarea obiectivelor pe teren s-a făcut ținând cont de condițiile ambientale dar și de regimul / statutul juridic al terenului, în impact direct cu construcțiile existente în incinta și anume în continuarea corpului C1 (corpurile C2, C3, C4)*

*Acestea se vor integra arhitectural construcției existente și se vor încadra în echilibrul compozițional-peisagist al zonei.*

*Prin soluția adoptată în raportul funcțiuni - dotări se vor rezolva problemele arhitecturale și ambientale ale zonei, precum și cerințele viitorilor utilizatori.*

*Structuri de rezistență:*

- *Clădirile propuse vor avea structura de rezistență alcătuită din: Fundații: continue de tip grindă de fundare din beton armat și monolit juxtapuse cu fundații izolate acolo unde există stâlpi din beton armat; Suprastructura: zidării portante în combinație cu cadre din beton armat, centuri și simburii, inclusiv planșee din beton armat.*
- *Peretii: se vor realiza din zidărie portantă de 30 cm grosime cu termosistem din polistiren expandat de max. 10 cm, iar compartimentările vor fi de asemenea din zidării portante acolo unde este cazul, ca și din zidării de 10 cm grosime, neportante, panouri din rigips;*
- *Planșee: se vor realiza din beton armat pentru cota 0,00, și peste parter;*
- *Acoperișul: construcția se va acoperi cu sarpanta din rasinoase pe scaune, dimensionate conform planșee de specialitate – conformarea generală fiind una de acoperiș fragmentat cu elemente de accent;*
- *Inveli toarea: se va executa din țigla metalică de culoare maron, tip Lindab conform indicațiilor constructive puse la dispoziție de către furnizor;*
- *Timplăria: se va realiza din lemn multistratificat, cu geam termopan;*
- *Finisaje exterioare: Construcțiile vor fi finisate cu zugrăveli lavabile de tip "vecchio" culoare maron-kaki, tencuieli decorative culoare alb-galbuie, profilături de ancadramente, solbancuri, etc., finisate cu zugrăveli lavabile culoare alba*

*;elementele structurale si decorative din lemn(stejar) vor fi baituite mahon si protejate cu lacuri specifice;toata structura din lemn a acoperisului va fi igifugata;*

- *Finisajele interioare:vor fi de nivel ridicat din:pardoseli din gresie ceramica,simpla si de trafic greu, zugraveli si tencuieli decorative lavabile colorate la pereti si tavane, lambriuri din faianta in grupurile sanitare ,parchet laminat sau din lemn masiv tip LU,,etc.*

*Consolidarea si reparatiile la constructia existenta ca si extinderile acesteia , se vor executa pe bază de proiect întocmie de firme specializate în domeniu cu respectarea tuturor reglementărilor tehnice în vigoare, pentru zona seismică „A” și o perioadă de col  $T_c=1,60$  sec (conf. P100/1-2013).*

### *3.6. Echiparea edilitară. Situația propusă*

#### *Alimentare cu apă*

*Pentru alimentarea cu apă potabilă a funcțiunilor propuse se va executa extinderea rețelei existente în incinta.*

#### *Canalizare*

*Pentru investitia propusa eliminarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare existente în incinta prin extinderea acestei rețelecare este preluata de canalizarea existenta pe strada.*

*In incinta evacuarea apelor uzate pluviale se va realiza prin sistematizarea verticala si , colectate conform cu proiectul de amenajare al acesteia propus prin proiect..*

#### *Instalații termice și gaze*

*Alimentarea cu energie termică pentru încălzirea obiectivelor nou propuse, se poate face prin surse proprii (centrale termice pe combustibil gazos sau surse locale –panouri solare);*

*In zona exista rețea stradala de gaze de joasa presiune.*

#### *Instalații electrice*

*Alimentarea cu energie electrică a zonei se va face prin soluții proprii de proiectare și execuție ale furnizorului de energie electrică,prin extindere din tabloul electric din rețeaua aeriana stradala din zona . Nu sunt necesare lucrări de devieri și dezafectări ale unor rețele sau cabluri electrice-subterane/aeriene. După definitivarea zonei construite, SC ELECTRICA SA, va elabora studiile privind soluțiile concrete de alimentare și va întocmi proiectele necesare.*

#### *Instalații telefonice*

*Dezvoltarea rețelei telefonice pe amplasament se poate face prin racord la rețeaua existentă în Str.Muncii.ROMTELECOM - direcția de telecomunicații va elabora proiectele și va executa lucrările necesare.*

### *3.7. Protecția mediului*

*Zona nu are probleme de mediu;, depozitățile de gunoi menajer și de resturi vegetale, etc. vor fi lichidate cu ocazia sistematizării verticale.*

*Construcțiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețeaua interioară de canalizare, iar deșeurile menajere se vor depozita numai în locuri special amenajate și ridicate ritmic de serviciul de salubritate din oras.*

*Spațiile verzi propuse, vor fi organizate și amenajate corespunzător ,realizându-se și câteva locuri de parcare în incintă.Terenurile neamenajate vor fi reconditionate și redat funcțiunilor stabilite prin proiect.Se vor planta arbori sau arbuști ca protecție spre vecinătăți.Se va da o atenție deosebită refacerii peisagistice a zonei în vederea realizării unui aspect placut pentru o zonă cu birouri amplasată oarecum dosnic.*

*\* Priorități :Domenii:*

*- Circulație:*

*1.Refacerea geometriei rigolelor și a infrastructurii carosabile,și pietonale,întreținerea curentă a acestora;*

*2. Adiacent strazii- realizarea accesului către proprietatea beneficiarului ,cu dale ecologice prefabricate ;*

*- Fond construit și utilizarea terenurilor:*

*1. Realizarea de construcții pentru extinderea funcțiunii de birouri etc.*

*2. Realizare racordurilor de apă,canalizare ,electric și de gaze-extinderi ale rețelei interioare lotului;*

*3. Realizare iluminat în incintă.*

*- Probleme de mediu:*

*1. Realizarea extinderii canalizării în incintă construită.*

*2. Amenajarea unor spații verzi tip tampon față de mediul artificial.*

*- Protejarea zonelor față de factorii distructivi naturali prin realizarea de spații verzi cu arbori și arbuști către perimetrul incintei ca tampon față de vecinătăți și față de circulația stradală;*

### *3.8. Obiective de utilitate publică*

*-Necesitatea reabilitării zonelor neamenajate ;*

*-Sectorul de stradă ce asigură accesul la incintă și incintele vecine este necesar a fi reconsiderat (prin reproiectare și refacere ca atare);*

### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

**\*PROPRIETATE PUBLICĂ:**

**--terenuri proprietate publică de interes local administrate de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu-Sarat**

**\* PROPRIETATE PRIVATĂ**

**--terenuri proprietate privată al diverselor persoane fizice si juridice ;  
-constructie si teren proprietate privata a beneficiarului Casa de Ajutor  
Reciproc Sanitar -IFN.**

**Se vor avea în vedere:**

- Construirea de accese noi la obiectivele proiectate;**
- Extinderea sau reabilitarea rețelelor electrice,telefonice,apa,canalizare ,gaze,etc,dupa caz.**
- Extinderea spațiilor plantate și amenajărilor exterioare, eliminarea terenurilor degradate;**

**4.CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**Propunerile din Planul urbanistic Zonal completeaza funcțiunile existente in Planul Urbanistic general al Municipiului Ramnicu-Sarat.**

**Terenul propus pentru construirea obiectivului mentionat este partial construit dar neamenaja si investitia se poate materializa imediat. Noua zonă de obiective va fi imediat racordată la rețelele interioare de apă, canalizare, si publice pentru energie electrică, telefonie etc, după caz.**

**INTOCMIT**

**ARH. MAGAZIN CARMEN**

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

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului local de urbanism.**

**1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a unor zone funcționale în zona adiacentă B-dului N.Balcescu pe Str.Muncii, aflată în intravilanul Municipiului Ramnicu-Sarat.Normele - cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat P.U.Z.**

**1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic zonal**

*al zonei adiacente Bulevardului N.Balcescu, pe Str.Muncii, pina la intersectia acesteia cu Str.Muncii, Municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău.*

*1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991 modificata si republicată ulterior.*

## **2. Baza legală**

*2.1. La baza elaborării Planului urbanistic zonal au stat CU nr. 84/18.06.2014, eliberat de Primăria Municipiului Ramnicu-Sarat și prevederile PUG - Municipiul Ramnicu-Sarat-U.T.R. 5.*

*Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor ,de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.*

*2.2. Regulamentul aferent PUZ are aceeași structură cu PUG dar cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborării regulamentului local au stat Legeanr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, ca si Legea nr. 350/2001 privind urbanismul.*

## **3. Domeniul de aplicare**

*3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul urbanistic zonal care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru :*

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;*
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z.-ului aprobat;*
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, reparcelări și concesiuni , vinzari, etc).*

*3.2. Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de delimitată în partea desenată.*

*3.3. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe distanțele față de limitele parcelei.*

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

***În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu :apa, aer, sol.***



*Construcțiile existente și cele propuse sînt obligatoriu racordate la rețeaua de canalizare existentă.*

*Deșeurilor menajere se vor depozita numai în locuri special amenajate și ridicate ritmic de serviciul de salubritate.*

*Valorile din zonă ce necesită protecție sînt :-spațiile verzi din zonele interstitalie și suportul tehnico-edilitar al zonei.*

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

*Construcțiile realizate în zonă vor fi de bună calitate, cu structuri care să prezinte siguranță în exploatare și, prin aspect și funcționalitate să corespundă cerințelor estetice și funcționale. Materialele folosite vor fi de bună calitate.*

**3. Regurile de amplasare și retrageri minime obligatorii**

*Față de aliniament (linia de demarcație dintre domeniul public și domeniul privat) noile construcții se vor putea amplasa la limita domeniului public, cu condiția ca prezenta rețelelor să permită aceasta, de dorit –fără devieri de rețele. Amplasarea construcțiilor în parcelă se va face respectând Codul Civil.*

**4. Regurile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

*Accesul la loturile funcționale existente se va face din strazile existente, pentru fiecare lot în parte, asigurîndu-se cel puțin un loc de parcare în propria incintă, pentru a nu se stînjească circulația pe strazile riverane.*

**5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

*Obiectivele proiectate vor fi racordate la rețelele de apă, canalizare, electrice, telecomunicații, gaze, etc., capacitățile existente în zonă permițînd aceasta, fără reconsiderarea acestora.*

**6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

*Conform prevederilor legale pentru construcții cu funcțiuni complexe (de comerț, servicii, birouri, etc.) nu s-au prevăzut loturi cu suprafețe fixe, acestea fiind determinate de mărimea investiției, numărul de mașini pentru parcare și în principal de parcelarea zonei. Pentru extinderea funcțiunii de birouri propusă (corpurile C2,C3,C4) se are în vedere actuala lotizare, cu suprafețe modeste, rezultate prin contract de vânzare-cumpărare, pe teren existînd corpul C1 ridicat anterior.*

*Adîncimea laturilor parcelei este variabilă în funcție de teren, suprafețele depășînd în general 100,0 mp. În cazul de față, lotul*

*are 123,00 mp, iar suprafața aferentă studiului faza P.U.Z. este de 4509,19 mp.*

*P.O.T. maxim propus = 83 %; (P.O.T. existent = 43 %)*

*C.U.T. propus = 0,83; (C.U.T. existent = 0,43)*

*Regimul de înălțime propus este de maxim P+2 nivele*

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

*În interiorul parcelelor spațiul rămas liber va fi bogat plantat, astfel încât să constituie o prelungire a zonelor verzi de protecție din zona spațiului public.*

*De-a lungul carosabilelor, ca tampon pentru zona de locuințe, după reproiectarea gabariturii acestora se pot amenaja spații verzi de aliniament care vor fi permanente și, din cînd în cînd, înlocuite. Între zonele construite se vor prevedea spații verzi și de odihnă. Împrejmuirile vor avea un aspect arhitectural plăcut, care se vor încadra în arhitectura zonei.*

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1.1. Unități și subunități funcționale**

**1. Zona de servicii compatibile cu caracterul major al zonei acela de locuire;**

**2. Zona circulație rutieră, parcuri;**

**3. Zona circulațiilor pietonale;**

**4. Zona locuințe cu regim de înălțime redus**

**5. Zona spațiilor verzi**

*Pentru fiecare zonă funcțională se va respecta legislația în vigoare în domeniu existentă la data construirii.*

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

*Prevederile sunt prescripțiile specifice U.T.R. - urilor din P.U.G.-ul Municipiului Ramnicu-Sarat, mai precis U.T.R. 5 în compensație cu eventualele funcțiuni noi necesare a fi prevăzute, sau cu precizarea unor condiții pentru cele existente (generic).*

#### **S. SERVICII**

*Datorită amplasamentului în cadrul orașului, funcțiunea de „servicii” în raport cu cea a locuirii este minoră, mai ales în zona locuințelor individuale.*

*Permișiuni:*

*- se pot autoriza construcții noi de locuințe sau cu funcțiuni complementare locuirii sau serviciilor, pe terenurile libere sau parțial libere, și prin înlocuire treptată a fondului construit restructurabil;*

- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și aspectului drumurilor existente și noi ;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare/ modernizare a echipării edilitare în zonă ;
- se pot autoriza lucrări de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al imobilelor , amenajari ale incintelor ;
- se pot autoriza lucrări de plantații / intretinere a spatiilor verzi;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică;

**Condiționări și Restricții:**

- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind traseele, profilele transversale, amenajări de intersecții și amplasamente de noi trasee și parcaje.Regimul de aliniere este cel deja precizat , fiind rezultat din profilul transversal al strazilor, si conditiile de distanta de vecinatate impuse de regimul de inaltime si de suportul tehnico-edilitar;
- Prin prezentul demers regimul de inaltime permis in zona ramane la maxim P+2 nivele,(dintre care un nivel poate fi demisolul,mai mult sau mai putin inaltat in raport cu TA); in aceste conditii , implicit se modifica si coeficientii spatiali –P.O.T.=83,0%(maxim) si C.U.T.=0,83, fata de –P.O.T.=43,0%(existent) si C.U.T.=0,43(existent) ;Se precizeaza ca valorile C.U.T.-ului se inscriu in valoarea maxima precizat de U.T.R.5 si anume de 1,2.
- se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii, chioșcuri sau reclame, ce stânjesc circulația , sau au impact negativ asupra imaginii de ansamblu;
- nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare.

**INTOCMIT,**

**ARH. MAGAZIN CARMEN**