

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- **P.U.Z. INFIINTARE / DEZVOLTARE SPATII VERZI IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- **Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad. 37078, judetul Buzau**

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitare de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare (stabilirea unui set de reguli care au la baza legislatia in vigoare).

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor;
- Codul Civil;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

- Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, indicativ P118/1-2025, aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 267/2025;
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
- Conditiiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/1988 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/1993 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Zona studiata si imprejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale sau de detaliu elaborate anterior.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei localitati si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor atrase in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenul generator de P.U.Z., care contine o portiune de teren reglementata prin P.U.G., pentru functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare, iar restul de teren este nereglementata prin P.U.G. – teren neproductiv, unde prin prezenta documentatie se propune o noua functiune destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat-parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare (accesuri pietonale, alei pietonale, mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, retele edilitare).

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z. in suprafata totala de $S=10633.00\text{mp}$, cu mentinerea ca functiune principala in zona studiata, de zona destinata locuirii individuale, marginita de terenuri cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (activitatilor industriale sunt sistate si terenurile sunt in conservare), de terenuri cu functiunea destinata infrastructurii feroviare a Cailor Ferate Romane, de teren cu functiunea destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios, de teren cu functiunea destinata unitatilor agricole, iar in rest terenul generator de P.U.Z. este marginit de terenuri nereglementate prin documentatii de urbanism (terenuri neproductive), iar adiacent acestora se propune reglementarea noii functiuni destinate agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare.

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat, din prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- se propune schimbarea functiunii urbanistice a portiunii de teren incadrat in P.U.G. cu functiunea de zona unitati industriale si depozitar si a portiunii de teren nereglementata prin P.U.G., cu functiunea destinate spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat-parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare (accesuri pietonale, alei pietonale, mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, retele edilitare);

- se propun reglementari noi pentru amenajarea de cladiri specifice zonelor de agrement si spatii verzi cu plantate amenajate, iar procentul acestora nu va depasi 10.00%. Conform Legii 24 / 2007, Art. 18. , pct. (5) In limita unei cote de 5.00% din suprafata fiecarui obiectiv inregistrat in registrul local al spatiilor verzi, autoritatile administratiei publice locale pot autoriza amplasarea unor constructii usoare, cu caracter provizoriu, pentru activitatile de comert si alimentatie publica, in conformitate cu documentatiile de urbanism legal aprobate. Prin urmare una din noile reglementari pentru terenul generator de P.U.Z. este de a da posibilitatea de a folosi 5.00% din cei 10.00% destinat cladirilor de agrement si cladiri esentiale parcurilor, sa poata fi folosit pentru activitati de comert si alimentatie publica. Acest procent de maxim 5.00% din totalul de teren, va ramane in proprietatea publica si va fi incredinta doritorilor prin contracte de inchiriere;

- se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri pietonale;

- se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;

- se propun reglementari pentru normarea locuri de parcare, care vor avea la baza prescriptii din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5 - Pct. 5.9. Constructii si amenajari de agrement - 5.9.1. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane;

- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996 ;

- se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;

- se propune evaluarea retelelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizarii de bransamente la retelele deja prezente in zona, sau

extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru retelele greu de extins se vor gasi solutii tehnice locale;

- se propune amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi noii functiuni de agrement. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;

- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

Zona de studiu nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata predominant de locuinte individuale.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, sau situri arheologice cunoscute.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin retea stradala centralizata de canalizare a apelor uzate menajere.

Este interzisă raspandirea neorganizată direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale.

Este interzisă deversarea apelor uzate menajere în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în zone special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu afecteze sursele locale de apă.

Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanță de zonele de locuit conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în intravilan

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă (put forat, gospodării centralizate de apă)
- Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă (rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă a localității).

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever;
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare;
- Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice: - 50 l / om / zi - instalații locale - 100 l / om / zi - instalații centrale;
- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (puturi forate) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:

- Amplasarea în amonte de orice sursă poluată împrejmuirea pe o rază de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur în panta (4*5 cm la m) spre exterior și impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru împiedicarea infiltrărilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului și 60cm sub nivelul solului. Distribuția apei trebuie să fie continuă. Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

Menționăm ca soluția adoptată în cazul de față va fi de bransare la rețeaua strădală adiacentă terenului generator de P.U.Z..

2.2.3. Salubritate, generalități

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apariției interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de

salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficienta a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipienti, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intimplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua zonificare propusa de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02-Reglementari urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum si zonele asupra carora trebuie impuse restrictii de construire.

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea (zona de vecinatate de la nord a judetului Buzau) corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vrancioaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *in regiunea de campie intre Ramnicu Sarat, Marasesti si Tecuci cu cutremure mai putin adanci.*

Cunoscand istoria seismicitatii zonei Vrancei si aria afectata de anumite cutremure produse in aceasta zona, consideram toata zona municipiului Ramnicu Sarat ca fiind in raza de actiune cu hazard seismic a zonei Vrancea.

Alte riscuri naturale

Nu este cazul. Atat zona studiata cat si terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale precum alunecari de teren sau inundatii.

2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

- În zona de studiu și împrejurimile acesteia nu se află stații de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ P118/1-2025).

- În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru caile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala se asigură existența cailor de intervenție în cazul unei situații de urgență, care respectă prevederile din Normativ P118/1-2025. Acestea sunt reprezentate de strada Avram Iancu și strada Alexandru Odobescu.
- Accesul mijloacelor și al persoanelor pentru intervențiile operative în caz de urgență publică de incendiu, în vederea salvării și acordării ajutorului persoanelor aflate în pericol, stingerii incendiilor și limitării efectelor acestora, trebuie să fie asigurat conform prevederilor din P118/1-2025.

2.3.1.5. Reglementări specifice pentru accesul autospecialelor de intervenție la trenul generator de P.U.Z.:

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt propuse reglementări pentru cai de acces în incintă și cai de circulație de incintă care vor fi dimensionate pentru a satisface cerințelor de prevenire și stingere a incendiilor Normativ P118/1-2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri și echipajele acestora vor putea să își exercite în siguranță datorită de intervenție, asupra terenului în studiu și a viitoarelor investiții din următoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de intervenție cu gabarit minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Reglementări specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele construcții din următoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapă de proiectare în parte.

2.3.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiată - conform Legii nr. 350/2001, modificată și completată, autorizarea oricărui obiectiv care presupune modificări aduse P.U.G. asupra distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat

prin H.C.L. emis de catre Consiliul Local al Primariei Ramnicu Sarat, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform retragerilor impuse initial prin R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, ce are la baza prescriptii din H.G. 525/1996.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenuri (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse la P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz

de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESURI:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor / beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea orasului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Sectiunea IV, Articolul 30, Punctele 1 si 2.

H.G. 525/1996, Sectiunea a IV-a Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor, Articolul 30

Parcelarea:

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adincime mai mare sau cel putin egala ci latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Nota:

Deși din punct de vedere legislativ, nu există restricții de divizare a terenului generator de P.U.Z., această operațiune nu este recomandată decât în cazuri extreme când nu există alte soluții tehnice valide. Suprafețele divizate trebuie să respecte cu strictețe toate reglementările impuse prin prezenta documentație de urbanism, în special procentul minim de teren destinat pentru spații verzi și plantate amenajate.

2.7.2. Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. 525 / 1996).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozitional - urbanistic etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

2.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525 / 1996.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în totalitate pe terenurile puse la dispoziție de beneficiar.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcțiune propusă, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare ale locuințelor sociale și de necesitate propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5 - Pct. 5.9. Construcții și amenajări de agrement - 5.9.1. *Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane.*

2.8.2. Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform H.G. 525 / 1996.

În același timp se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, care vor deservei funcțiunii propuse de

reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 :

- 6.8. Constructii de ~~turism~~ si agrement - Pentru constructii de ~~turism~~ si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

Prin prezenta documentatie de P.U.Z. se impune un procent de spatii verzi si plantate de minim 75.00%. Pentru realizarea obiectivelor precum parcuri urbane, se impune ca la urmatoarele faze de proiectare sa se realizeze studii de specialitate peisagistica pentru buna conformare a distributiilor de spatii verzi amenajate si de plantate.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G. 525 / 1996. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii si/sau vegetatie perena.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.00m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarului.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.00m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funciunea predominanta a zonei de studiu este de locuire individuala,. Zona este considerata de locuit deoarece in zona de studiu si imprejurimile acesteia predomina terenuri ocupate cu forme de locuire individuala care sunt interconectate la cai de circulatie terestre auto si pietonale din domeniul public. Mentionam ca in zona studiata se afla si alte terenuri cu functiuni diferite de cea de locuire, precum functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (activitatilor industriale sunt sistate si terenurile sunt in conservare), functiunea destinata infrastructurii feroviare a Cailor Ferate Romane, functiunea destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios, functiunea destinata unitatilor agricole, iar in rest exista terenuri nereglementate prin documentatii de urbanism (terenuri neproductive).

Luand in calcul modul de utilizare al terenurilor din zona de studiu, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizeaza ca zona nu va suferi modificari masive pe viitor, iar noile reglementari se imbina in armonie cu functiunile si dotarile prezente in acest moment.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicatie rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funciuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funciune destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc;
- **Reglementari conexe functiunilor de baza permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementari propuse pentru sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);

- b) Reglementari propuse pentru construire imprejurimi definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Reglementari propuse pentru spatii verzi si plantate;
- d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
- e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale pietonale;
- f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
- g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

Cladirile specifice zonelor de agrement si spatii verzi cu plantate amenajate, vor fi in procent maxim de 10.00% din totalul de teren. *Conform Legii 24 / 2007, Art. 18. , pct. (5) - In limita unei cote de 5.00% din suprafata fiecarui obiectiv inregistrat in registrul local al spatiilor verzi, autoritatile administratiei publice locale pot autoriza amplasarea unor constructii usoare, cu caracter provizoriu, pentru activitatile de comert si alimentatie publica, in conformitate cu documentatiile de urbanism legal aprobate.*

Prin urmare se permite utilizarea a 5.00% din totalul de teren, teren destinat doar pentru cladirile specifice de agrement si spatii verzi amenajate, unde se vor putea amplasa cladiri de comert si alimentatie publica (cladiri mobile/provizorii/sezoniere). Acest procent de maxim 5.00% din totalul de teren, va ramane in proprietatea publica si va fi incredinta doritorilor prin contracte de inchiriere. Conditiiile de a utiliza aceast procent de 5.00% din totalul de teren, pentru a fi folosit la activitati comerciale si de alimentatie publica, este de a se incadra unor proiecte de specialitate care sa nu denatureze arhitectura si armonia parcului urban, de a se incadra in regimul cladirilor provizorii/ sezoniere/ cladiri mobile, de a respecta toata legislatia in vigoare pentru a putea functiona in conformitate cu aceasta si de a fi licate periodic/anual pentru a putea fi inchiriate de catre terti, in acest fel cheltuielile parcului urban sa poate fi acoperite din incasarea chirilor.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industriala.

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Pentru functiunea urbana destinata agrementului si spatiilor verzi cu plantate, nu exista conditii de orientare fata de punctele cardinale.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare, afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

Pentru drumurile adiacente terenului generator de P.U.Z. precum strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu nu au fost impuse prin P.U.G. Ramnicu Sarat restrictii.

Stabilirea limitei edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor) si prevederile Codului Civil. Aceste date se regasesc si in plansa **U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare.**

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Reglementarea zonei edificabile pentru constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de restrictiile impuse de cailor de circulatie invecinate.

In urmatoarele faze de proiectare, amplasarea viitoarelor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniamentele stradale. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura de teren generatoare de P.U.Z.. Se impune retragere stradala de 5.00m fata de laturile de teren invecinate cu strazile Avram Iancu si Alexandru Odobescu.

Stabilirea limitei edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor) si prevederile Codului Civil si posibilele viitoare regimuri de aliniere stradale. Aceste date se regasesc si in plansa **U02.0-Reglementari.**

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale terenului generator de P.U.Z. vor avea la baza prescriptii din Codul Civil, prescriptii din normativul de prevenire si stingere a incendiilor indicativ P.118/1-2025, prescriptii din O.G. 43/1997. Totodata viitoarele investitii vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014 (amplasarea platformelor cu pubele ecologice se va face la minim 10.00m de orice fereastră de locuit).

Retragerile impuse prin prezenta documentatie pentru laturile terenului generator de P.U.Z. ce pot fi considerate laterala si posterioare sunt laturile care se intalnesc cu alte forme de proprietate asupra careie se poate construi. Toate laturile laterale si posterioare, au impusa limita edificabila la 0.60m fata de limita de proprietate (conform Codului Civil, latura de constructii care nu prezinta goluri). Iar fata de laturile stradale se impune ca distanta dintre limita de proprietate si limita edificabila sa fie de minim 5.00m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Distantele intre cladirile de pe aceeaasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu. Aceste cai de comunicare fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest si nord se face legatura cu restul localitatii.

Profilele transversale din strazile Avram Iancu si Alexandru Odobescu sunt constituite din strat suport balastat, marginit de acostamente stradale. Infrastructura stradala este intr-o faza incipienta de dezvoltare si necesita imbunatatiri precum trotuare pietonale, spatii verzi amenajate, locuri de parcare pentru domeniul public.

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune acces auto si pietonal din latura de sud, respectiv strada Avram Iancu, iar din strada Alexandru Odobescu doar acces pietonal.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenurilor studiate, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de construire cat si in timpul de exploatare a investitiei, se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noua functiune propusa de reglementat locurile de parcare se pot realiza atat in interiorul terenului generator de P.U.Z. cat si pe alte terenuri invecinate detinute de catre beneficiar. Printr-o simpla analiza a situatiei existente din teren, se observa ca strada Alexandru Odobescu are latimea necesara pentru a fi amenajata atat cu cate o banda de circulatie pe sens auto marginite de trotuare pietonale pe ambele parti, cat si amenajarea de locuri de parcare stradale. Simularea se poate vedea pe plansa U02.1 Posibilitate de mobilare urbana.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua functiune propusa, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare ale functiunii urbane propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 Anexa 5, pct. Anexa 5 - Pct. 5.9. Constructii si amenajari de agrement - 5.9.1. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMISIBIL ȘI ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- Zona reglementată pentru funcțiunea destinată agrementului și spațiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orășenesc

R.H.max. admisibil propus = Parter;

H.max. admisibil propus = 7.50m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor propuse și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate, dar în special cu arhitectura de peisagistică propusă pentru amenajarea zonelor de agrement cu spații verzi siplantate.

9.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

9.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICĂ - EDILITARĂ:

Condiții de echipare a rețelei de canalizare a apelor pluviale (de incintă)

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru noua funcțiune urbană propusă de reglementat nu se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale, dacă se vor realiza locurile de parcare necesare viitoarelor investiții direct în strada Alexandru Odobescu, iar acolo dotările strazii vor consta și în realizare de sisteme de preluare și dirijare a apelor meteorice.

Reteaua de canalizare pluvială trebuie soluționată cu panta de scurgere, care să permită gravitațional scurgerea apelor meteorice spre zona de depozitare temporară. Proiectarea rețelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform condițiilor din Indicativ P 96-2015.

Condiții de echipare a rețelei de alimentare cu apă potabilă

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru noua funcțiune urbană propusă de reglementat se impune rezolvarea necesității de alimentare cu apă a terenului generator de P.U.Z, prin racord la o sursă locală sau prin racord la o rețea stradală centralizată.

Soluția de alimentare cu apă potabilă va fi rezolvată prin racord la rețeaua stradală centralizată, existentă în zona de studiu.

Reteaua stradală urmează a fi poziționată îngropat la marginea strazii, sub acostamentul stradal. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru general. Realizarea bransamentului se va face în etapele viitoare de proiectare și doar cu acordul proprietarului rețelei.

Reteaua de incintă va fi pozată în subteran sub cota de îngheț.

Condiții de echipare a rețelei de canalizare a apelor uzate menajere

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru noua funcțiune urbană propusă de reglementat se impune realizarea unei rețele de canalizare a apelor uzate menajere pentru terenul generator de P.U.Z, prin racord la o rețea stradală centralizată sau prin soluționare locală, în regie proprie.

Soluția de canalizare a apelor uzate menajere va fi rezolvată prin racord la

reseaua stradala centralizata. Bransamentul urmeaza a fi pozitionata ingropat la marginea strazii si va fi dotat cu camin de vizitare. Realizarea bransamentului se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbana propusa de reglementat, se impune racordarea la reseaua zonala de alimentare cu energie electrica, sau rezolvarea acestei necesitati prin solutii alternative locale de tip off- grid.

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenului generator de P.U.Z., se va realiza bransament electric la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica.

Pozitia bransamentului se va propune in continuare pe marginea caii de circulatie auto, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu contoar electric general.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea propunerilor de bransare, se va monta un contor de electricitate.

Conditii de echipare a retelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbana propusa de reglementat, nu se impune racordarea la o retea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Noua investitie propusa de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza un bransament la reseaua stradala (pozat ingropat sau aerian).

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu gaz naturale

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbana propusa de reglementat nu este necesara realizarea unui bransament la reseaua stradala de distributie gaze naturale.

In caz de beneficiarul doreste pe viitor realizarea unui bransament stradal, la reseaua de distributie gaze naturale, se va realiza bransamentul fie ingropat, fie aerian, iar bransamentul propus de realizat va fi dotat cu contoar de gaz general. Realizarea bransamentului se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Reteaua de incinta va fi pozata in subteran.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, pct. 6.8. Constructii de ~~turism~~ si agrement - Pentru constructii de ~~turism~~ si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

Prin prezenta documentatie de P.U.Z. se impune un procent de spatii verzi si plantate de minim 75.00%. Pentru realizarea obiectivelor precum parcuri urbane, se impune ca la urmatoarele faze de proiectare sa se realizeze studii de specialitate peisagistica pentru buna conformare a distributiilor de spatii verzi amenajate si de plantate.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun reglementari noi pentru imprejmuire precum:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.

- gardurile dintre proprietati si cele posterioare vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.00m (cota masurata fata de C.T.S.), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniera, banchete, panouri publicitare etc.).

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z., catre caile de circulatie invecinate precum strada Avran Iancu si Alexandru Odobescu. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z. sau P.U.G.;

Indicatori urbanistici propusi:

- Zona reglementata pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc

P.O.T. maxim admisibil propus 10.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.10

- indicatorii maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism zonale.

SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).

4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu

