

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



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIUNI
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : - **P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**
- INTRAVILAN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, STRADA PARCULUI, NR. 24A, NR. CAD.39799, JUDETUL BUZAU

Beneficiar : **S.C. NOUA TEI COM S.R.L.**

Proiectant : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. – Focsani

Data elaborarii : 2024

1.2. Obiectul documentatiei de urbanism zonale

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

Contextul urbanistic al zonei studiate este in acest moment definit de "PUG Ramnicu Sarat", care defineste zona terenului care genereaza P.U.Z. in acest moment, ca avand partial functiune de locuire individuala si partial functiune de institutiilor publice si servicii de interes general- subzona de comert. In actuala documentatie de urbanism zonala se propun noi reglementari care sa deserveasca terenului generator de P.U.Z. prin reglementarea noii functiuni urbane destinate **comertului si prestarilor de servicii cu dotari conexe si complementare ale acestora.**

▪ **Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:**

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism zonale, este reprezentat de studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Ramnicu Sarat. Terenul detinut de beneficiar are momentan partial functiunea destinata locuirii individuale si partial destinata institutiilor publice si servicii de interes general-subzona de comert, iar prin prezenta documentatie de urbanism zonala se



propune schimbarea functiunilor existente cu functiunea de comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.), reglementarea de noi indicatori urbanistici si rezolvarea dotarilor complementare, in special reglementarea modului de acces, reglementari pentru normarea si dimensionarea aleilor pietonale, aleilor carosabile, locurilor de parcare, spatiilor verzi, reglementari pentru modului de asigurare al retelelor edilitare, reglementari pentru alte dotari precum o platforma de pubele ecologice, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism zonale.

Noua functiune propusa de reglementat este destinata comertului si prestarilor de servicii, unde in urmatoarele faze de proiectare se vor amenaja noi investitii, cladiri si dotari conexe si complementare, care vor fi reglementate conform prescriptiilor din prezenta documentatie de urbanism zonala, care vor avea la baza legislatia aferenta in vigoare.

Noile reglementari propuse pentru terenul generator de P.U.Z. vor fi urmatoarele :

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general- subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat. Caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996 ;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrului acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;
- 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).

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism toate aceste reglementari propuse se vor proiecta numai in baza unei documentatii de urbanism zonale.

- Obiectul acestei dezvoltari consta in analiza, evaluarea si analizarea problemelor functionale si tehnice ale terenului care a generat P.U.Z. in relatie cu zona studiata, tinandu-se cont si de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – CADRU LEGAL

- 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 ;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- R.L.U. P.U.G Ramnicu Sarat;
- 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 ;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- 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;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..
- Conditii de calitate a aerului – S.T.A.S. 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior – S.T.A.S. 10009/88 si S.T.A.S. 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform N.T.P.A. 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.:**
- In acest moment nu se cunosc documentatii de urbanism zonale sau de detaliu elaborate in proximitatea zonei studiate.
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:**
- Nu este cazul.
- **Date statistice conform studii de fundamentare:**
- Nu este cazul.
- **Poiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.**
- In acest moment nu sunt propuse investitii publice din partea Primariei municipiului Ramnicu Sarat, care sa priveasc dezvoltarea urbanistica a zonei.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus studiului urbanistic zonal, se afla in intravilan, in partea de vest a municipiului Ramnicu Sarat, in apropierea drumului national DN2-E85 (latura de est a terenului), cu acces la strazile Parcului si Mesteacanului care fac legatura in mod direct cu drumul national DN2-E85.

Terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu zone de cu functiunea de locuire individuala pe laturile de nord, vest si partial pe sud, iar pe laturile de est si partial pe sud se invecineaza cu zone cu functiunea de institutii publice- servicii de interes general, zone de comert. In zona studiata si imprejurimile acesteia predomina functiunea de locuire individuala. Zona de locuire individuala din interiorul perimetrului zonei studiate din actuala documentatie de urbanism zonala, este o asezare umana veche care nu a suferit modificari radicale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z., conform P.U.G. este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau, terenul are categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de S=1631.00mp).

Terenul generator de P.U.Z., este proprietatea privata a S.C. Noua Tei Com S.R.L. care are drept ultim act de proprietate Act de alipire autentificat cu nr. 2782 din 24 10 2023. Terenul generator de P.U.Z. nu este grevat de sarcini si servituti. Terenul nu se afla in raza de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic,

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate existente ale terenul care a generat P.U.Z., care in final vor asigura toate conditiile de invecinare cu toate loturile de teren de pe perimetrul studiat (retrageri fata de limitele de proprietate vor respecte toata legislatia de proiectare in vigoare), in acelasi timp se va asigura insorirea tuturor spatiilor de locuit (dupa caz conform studii de insorire).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

- **La Nord** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren proprietate privata cu functiunea de locuire individuala, iar pe acest

teren la o distanta de aproximativ 8.90m fata de limita de proprietate, se afla o locuinta individuala P. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 2.00m;

- **La Nord-Vest** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu Strada Plantatiei din domeniul public si cu alte 3 terenuri proprietati private cu functiunea de locuire individuala. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 1.00m fata de terenurile cu functiunea de locuire individuala, iar dintre limita edificabila rezultata si cea mai apropiata cladire de locuit de pe aceasta latura va fi de minim 1.91m, unde cladirea invecinata pe aceasta latura nu are goluri (in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Nord-Est** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren din domeniul privat cu functiunea de comert si cu un teren din domeniul public Strada Parcului. Terenul invecinat cu functiunea de comert are edificata o cladire cu destinatia de spatiu comercial (magazin mixt). Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 5.00m, iar fata de cladire invecinata cu destinatie de comert se impun retrageri de 6.00m (distanta minim de 6.00m intre cladiri cu GRF II conform normativ P118; in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Sud-Est** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un alt teren detinut de catre beneficiar, cu functiunea de comert si cu alte doua terenuri cu functiunea de locuire individuala din domeniul privat. Distanta dintre limita de proprietate si limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 1.00m. Distanta de la limita edificabila pana la cea mai apropiata cladire de comert va fi de minim 3.79m, iar distanta de la limita edificabila pana la cea mai apropiata cladire cu functiunea de locuire individuala va fi de minim 1.86m (in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Sud-Vest** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren din domeniul public Strada Mesteacanului. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila va fi de minim 2.00m, iar distanta dintre limita edificabila si cea mai apropiata cladire cu functiunea de locuire individuala va fi de minim 14.91m (cladire aflata peste drum de Strada Mesteacanului).

Toate aspectele prezentate mai devreme, cu distantele fata de vecinatati se gasesc in plansa U02.0 - Reglementari urbanistice-Zonificare, plansa care are in spatele ei suport topografic, cu masuratori cadastrale in sistem de referinta Stereo 70.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- INCADRARE IN TERITORIU

Date generale

Amplasamentul este incadrat geografic la 45°22'46.3"N 27°01'55.2"E.

Municipiul Ramnicu Sarat se afla in nordul judetului Buzau, pe malul stang al raului cu acelasi nume. Este strabatut de soseaua nationala DN2-E85, care il leaga spre sud de orasele Buzau, Ploiesti si Bucuresti si spre nord de orasele din Focsani, Bacau, Roman si Suceava. Din acest drum, la Ramnicu Sarat se ramifica DN22, care leaga orasul de Braila si mai departe (prin trecerea Dunarii cu bacul),

de orasele Tulceas Constanta. Drumul judetean Dj202 duce din oras in aval de-a lungul raului Ramnicu Sarat catre localitatile invecinate.

Din punct de vedere al seismicitatii, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in comuna Pufesti sunt caracterizate prin urmatoarii parametrii: $a_g = 0.40$ g $T_c = 1.60$ sec. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0.80m-0.90m.

Relief

Orasul Ramnicu Sarat se afla in partea nord-estica a judetului Buzau, la poalele unor dealuri pe partea stanga a raului cu acelasi nume (Ramnicu Sarat). Alitudinile variaza de la 110m in partea de sud-est pana la 170m in nord-est. Orasul este inclus geografic in cadrul Campiei piemontane a Ramnicului.

Din punct de vedere morfologic, orasul Ramnicu Sarat se afla in "Campia Ramnicului". Suprafata terenului inclina usor de la nord-vest la sud-est.

Principalul emisar al apelor de precipitatii il constituie raul Ramnicu Sarat care ocoleste perimetrul pe la sud si vest. Diferentele de cote intre fundul albiei si maluri este de 3-4m.

Din punct de vedere geologic, in perimetrul orasului Ramnicu Sarat si imprejurimi apar depozite de varsta cuaternara (Pleistocen mediu+superior si Holocen).

Formatiunile pleistocene superior+holocen, nedivizate sunt formate din prafuri nisipoase, nisipuri argiloase, uneori argile de culoare galbuie sau roseate.

In masa acestor depozite loessoide se intalnesc frecvent nivele lenticulare de nisipuri grosiere sau chiar pietrisuri marunte care pledeaza pentru originea lor deluvial proluviala.

Depozitele holocene sunt frecvente pe albia si terasele raului Ramnicu Sarat.

Principalul emisar al apelor de precipitatii il constituie raul Ramnicu Sarat care strabate localitatea de la nord-vest catre sud-est prin partea sudica a localitatii.

Apa subterana se afla la adancime mare care depaseste 10-15m si este legata direct de nivelul apei din raul Ramnicu Sarat.

Clima

Orasul se afla in zona climatic continentală, in tinutul climei de campie, la contact cu clima specific Luncii Dunarii. Verile sunt secetoase, calduroase si uscate, iar iernile sunt reci si au putina zapada.

Regimul precipitatiilor are o foarte mare variabilitate in timp si spatiu, reflectand tipul de climat continental. In cursul anului 2008, temperaturile medii lunare inregistreaza o crestere continua din luna ianuarie pana in luna iulie, apoi o descrestere din august pana in decembrie, evidentiand contrastele termice dintre iarna si vara.

Radiatia solara are valori ridicate, de 125 kcal/cmp/an, durata de stralucire a soarelui in Campia Brailei inregistrand un numar de 2200h/an (doar 75 de zile dintr-un an fara soare). Temperatura medie anuala este de 11°C. In cursul anului, temperaturile medii lunare inregistreaza o crestere continua din februarie pana in iulie, apoi o descrestere din august pana in ianuarie, evidentiand contrastele termice dintre iarna si vara.

Temperatura medie a lunii celei mai red (ianuarie) are valoarea de -2,1 °C, iar temperatura medie a lunii celei mai calde, iulie are valoarea de circa 23,1°C.

Regimul precipitatiilor are o foarte mare variabilitate in timp si spatiu, reflectand tipul de climat continental. Astfel, precipitatiile medii anuale au valori reduse de 454mm in semestrul cald (aprilie -septembrie) cade 59 -62 % din cantitatea de precipitatii.

In medie, stratul de zapada, discontinuu, persista timp de 40 de zile, cu o grosime medie de 0.10 metri.

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vranceoiaia-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.*

Seismele cu epicentrul in Vrancea (invecinat la nord de municipiul Ramnicu Sarat) au origine tectonica, fiind provocate de deplasarile blocurilor scoartei sau alte parti superioare ale invelisului, in lungul unor falii formate anterior sau in lungul unora foarte adanci. Cutremure devastatoare, cu magnitudinea cuprinsa intre 7 si 8 grade pe scara Richter, s-au inregistrat in 8 octombrie 1620, 9 august 1679, 12 iunie 1701, 13 mai 1738, 6 aprilie 1790, 26 octombrie 1802, 1829, 28 ianuarie 1838. In secolul XX, cele mai semnificative evenimente au avut loc la 25 mai 1925, 10 noiembrie 1940, avand magnitudinea de 7,4 grade, 4 martie 1977 cu magnitudinea de 7,2 grade, 30 august 1986 cu magnitudinea de 7 grade, 30 si 31 mai 1990 cu magnitudinea de 6,9 respectiv 6,4 grade.

Numarul cutremurelor cu magnitudine egala sau mai mare de 3 grade inregistrate in judetul Vrancea (invecinat la nord de municipiul Ramnicu Sarat) pe ultimii ani se prezinta astfel:

- 1998 s-au inregistrat 19 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 28 aprilie cu magnitudinea de 5 grade;
- 1999, s-au inregistrat 33 cutremure din care, cele mai puternice s-au produs la 28 aprilie cu magnitudinea de 5,3 grade, la data de 8 si 14 noiembrie cu magnitudinea de 4,6 grade;
- 2000, s-au inregistrat 23 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 6 aprilie, cu magnitudinea de 5 grade.

Analiza factorilor de risc la nivelul comunei Pufesti trebuie sa tina cont in mod prioritar de faptul ca cea mai importanta zona seismica din Romania se afla in zona Vrancea.

2.4. CIRCULATIA

Strazile invecinate cu terenul generator de P.U.Z., din care se propune reglementarea accesului atat auto cat si pietonal sunt strada Parcului si strada Mesteacanului. Aceste cai de circulatie terestre sunt formate din parte carosabila cu cate 1 banda de circulatie pe sens, marginite acostamente stradale. Starea partii carosabile este asfaltata si intretinuta.

Accesul auto din strada Parcului in terenul generator de P.U.Z. se va face doar din directia nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta si interdictie de acces din directia sud-est – nord-vest cu viraj la stanga. Iesirea din indinta studiata spre strada Parcului se va face cu interdictie de a vira la stanga, cu directia de mers cu viraj la dreapta. Incapacitatile de virare in cazurile cu interdictie se vor solutiona prin intersectia cu sens giratoriu de la drumul national sau prin

intermediul altor cai de circulatie terestra secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanolui se va face din ambele directii de circulatie, deoarece aceasta cale de circulatie terestra este slab circulata.

Pentru accesul pietonal se propun reglementari pentru rezolvarea posibilitatii de acces pentru strazile Parcului si Mesteacanolui.

Accesul carosabil catre caile de circulatie din incinta, a terenului generator de P.U.Z., trebuie sa fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza propunerea de amenajare a cailor de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi noii functiuni urbane propuse. Caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren din intravilan, zona ocupata in procent majoritar de terenuri cu functiunea destinata locuirii individuale, iar in procent minoritar se afla terenuri cu functiunea destinata institutiilor publice, servicii de interes general-zone de comert. Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a emis certificatul de urbanism are urmatoarele caracteristici tehnice si juridice:

- Terenul generator de P.U.Z., este proprietatea privata a S.C. NouaTei Com S.R.L. care are drept ultim act de proprietate Act de alipire autentificat cu nr. 2782 din 24 10 2023. Terenul generator de P.U.Z. nu este grevat de sarcini si servituti. Terenul nu se afla in raza de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic.

- Asupra terenului generator de P.U.Z. nu sunt grevate servituti si nu exista interdictii de construire. Terenul este amplasat in afara zonelor protejate.

- Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric, sau a vreo unui sit arheologic.

- Terenul generator de P.U.Z. are o geometrie neregulata, initial fiind 2 loturi de teren, din care unul dintre ele a fost dezmembrat in alte doua loturi, iar in final a fost realizata o alipire, rezultand forma terenului actual din studiu.

- Terenul studiat are deschidere la 3 drumuri invecinate, precum strada Parcului, strada Plantatiei si strada Mesteacanolui, din care doar 2 dintre aceste strazi au posibilitatea de amenajare a accesului stradal, respectiv strada Parcului si strada Mesteacanolui. Din aceste doua drumuri invecinate se face legatura la drumul national DN2-E85.

- Pe langa acest teren, in cadrul zonei studiate mai exista:

- a) Terenuri cu functine de locuire individuala cu regim de inaltime maxim P+1E, aflate in proprietate privata;

- b) Drumul national DN2-E85 - domeniu public;

- c) Strada Parcului - domeniu public;

- d) Strada Plantatiei - domeniu public;

- e) Strada Mesteacanolui - domeniu public;

- f) Strada Murelor - domeniu public;

- g) Strada Oilor - domeniu public;

- h) Strada Frasinului - domeniu public;

- i) Paraul Grebanu;

- j) Tot in cadrul zonei studiate se afla 2 terenuri cu activitati comerciale si de prestari servicii, dar acestea functioneaza si nu se stie cu exactitate ce

proces de aprobare/autorizare au urmat la acea vreme cand au fost supuse modificarii functiunii acestora din zona de institutii publice, servicii de interes general in zona de comert si prestari servicii.

k) Terenuri ocupate cu spatii verzi din domeniul public.

In zona studiata si imprejurimile acesteia, nu exista riscuri naturale.

Analiza situatiei existente nu releva disfunctionalitati majore pentru zona studiata.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. va avea cai de circulatie auto si pietonale de incinta racordate la strada Parcului si la strada Mesteacanutului, de unde este propusa realizarea accesului in incinta.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun solutii centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale din incinta, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate spre reseaua centralizata stradala din strada Parcului.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un apometre.

c) Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza extindere de retea din apropierea statiei de carburanti invecinate pana in strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament stradal.

Pozitia extinderii de retea si a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contoar de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa.

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca acest tip de retea edilitara nu este necesar bunei functionari a viitoarelor investitii, doar inbunatateste modul de viata.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiată nu au existat, sau exista activitati care sa produca surse de poluare a mediului, poluare a aerului, poluare a solului, poluare fonica, etc..

Terenul supus actualului studiu urbanistic zonal, are in prezent partial functiunea destinata locuirii individuale si partial functiunea destinata institutiilor publice, servicii de interes general, functiuni care nu sunt generatoare de agenti poluanti ai mediului. Noua functiune propusa de reglementat este destinata comertului si prestarilor de servicii, care la randul ei este o functiune nonpoluanta a mediului. Prin urmare atat functiunile existente cat si functiunea propusa, nu sunt generatoare de poluanti ai mediului.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi respectand prevederile din H.G. 525 /1996.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri de poluare a mediului atat pentru obiectivul generator de P.U.Z. cat si pentru restul zonei studiate.

Retelele edilitare stradale prezente sau propuse de realizat din zona studiată, sunt si vor fi centralizate. Prin urmare toate retelele stradale trebuie sa respecte cu strictete legislatia in vigoare. Noile reglementari propuse de reglementat pe terenul generator de P.U.Z. vor respecta toate cerintele necesare unei buni functionari prin centralizarea si canalizarea retelelor edilitare (retea de canalizare a apelor uzate menajer si retea de canalizare a apelor meteorice).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul.

Traseul din sistemul de comunicatii terestru ce prezinta posibile poluari pentru zona de studiu, se refera la drumul national DN2-E85, datorita intensitatii traficului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- Autoritatile locale au facut demersuri pentru municipiul Ramnicu Sarat inbunatatind/modernizand caile de circulatie din zona studiată.
- In zona studiată exista retele edilitare centralizate, care ajutat la dezvoltarea zonei si la cresterea nivelului de viata pentru intreaga zona studiată.
- Terenul care a generat P.U.Z., va fi reglementat cu zone cu spatii verzi amenajate si plantate, conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, aceste noi reglementari vor asigura necesarul de spatii verzi pentru functiunea propusa de

reglementat. Conform H.G. 525/1996 anexa nr. 6, pct. 6.2. Constructii comerciale - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

- Tot pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa si dotari complementare ale functiunii de comert si prestari servicii, precum alei de circulatie auto si pietonale care vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, platforme amenajate cu locuri de parcare care vor respecta prescriptiile de normare din H.G. 525/1996 si prescriptiile de dimensionare vor respecta N.P.24/1997.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin propunerile din prezenta documentatie de urbanism zonala, nu este afectat actualul mod de viata al zonei studiate si imprejurimile acesteia, prin urmare un studiu de fundamentare nu este necesar in acest moment.

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

Studiul topografic elaborat pentru prezenta documentatie de urbanism zonala, a fost realizat in sistem de referinta Stereo 70, iar scopul studiului topo a fost de a relata cu precizie, situatia exacta a terenului din cadrul studiului, in relatie cu zona studiata. Prin studiul topografic s-au determinat dimensiunea fiecarei laturi a terenului generator de P.U.Z., pozitia fata de terenurile vecine, pozitia fata de caile de circulatie terestre, in sistem de coordonate XYZ – sistem de referinta stereo 70.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau, iar in cadrul documentatiei P.U.G. Ramnicu Sarat acest teren este incadrat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general- subzona de comert.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata nu exista cadru natural propus de protejat. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona amenajata predominant cu terenuri cu functiunea destinata locuirii individuale, iar in rest zona este ocupata de cateva activitati comerciale si prestatoare de servicii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile invecinate cu terenul generator de P.U.Z., din care se propune reglementarea accesului atat auto cat si pietonal sunt strada Parcului si strada Mesteacanului. Aceste cai de circulatie terestre sunt formate din parte carosabila cu cate 1 banda de circulatie pe sens, marginite acostamente stradale. Starea partii carosabile este asfaltata si intretinuta.

Accesul auto din strada Parcului in terenul generator de P.U.Z. se va face doar din directia nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta si interdictie de acces din directia sud-est – nord-vest cu viraj la stanga. Iesirea din indinta studiata spre strada Parcului se va face cu interdictie de a vira la stanga, cu directia de mers

cu viraj la dreapta. Incapacitatile de virare in cazurile cu interdictie se vor solutiona prin intersectia cu sens giratoriu de la drumul national sau prin intermediul altor cai de circulatie terestra secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanului se va face din ambele directii de circulatie, deoarece aceasta cale de circulatie terestra este slab circulata.

Pentru accesul pietonal se propun reglementari pentru rezolvarea posibilitatii de acces pentru strazile Parcului si Mesteacanului.

Accesul carosabil catre caile de circulatie din incinta, a terenului generator de P.U.Z., trebuie sa fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza propunerea de amenajare a cailor de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi noii functiuni urbane propuse. Caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea posibilelor disfunctionalitatilor existente si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- reglementarea terenului generator de P.U.Z, prin generarea functiunii noi destinata *comertului si prestarii de servicii (Com+Prest.serv.)*;
- asigurarea cailor de circulatie si a cailor de acces, prin examinarea celor existente, validarea dimensionarii acestora, modernizarea acestora dupa caz si realizarea altor cai de acces noi, in functie de solutia urbana propusa de reglementat;
- asigurarea retelelor edilitare in sistem centralizat si pozitionarea restrictiilor retelelor edilitare in raport cu zona studiata si terenul care a generat P.U.Z.;
- reglementarea de spatii verzi si plantate, decorative, de aliniament si cu rol de protectie fata de vecinatati conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- reglementarea zonelor edificabile care vor avea la baza retrageri stradale, Codul Civil, retrageri conform normativ P118, studii de insorire (dupa caz) si restrictii ale retelelor edilitare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim admisibil propus	60.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80
R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 9.00m;

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE – ZONA STUDIATA

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00mp	42.90%	22846.00mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00mp	7.89%	5093.00mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00mp	1.34%	737.00mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00mp	1.60%	880.00mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00mp	20.89%	12004.00mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00mp	0.29%	157.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00mp	8.29%	4559.00mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00mp	16.80%	8724.00mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00 %	55000.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE – TEREN GENERATOR DE P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comertului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00 %	1631.00mp	100.00 %

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor din cadrul noii functiunii propuse de reglementat si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie existente;
- efecte compositionale.

Regimul de aliniere al zonei edificabile propusa, marcat in plansa U02.0- Reglementari urbanistice -Zonificare, indica limita maxima admisibila de construire din terenul generator de P.U.Z., fata de fiecare alt lot de teren invecinat.

In conformitate cu HOTARAREA nr. 525 din 27 iunie 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sa fie conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distantele intre cladiri vor fi, conform normelor de insorire in vigoare, iar dupa caz se vor elabora studii de insorire.

Amplasarea constructiilor si dotarilor acestora, pe parcele se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998.

Noua solutie de zonificare, are in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. va avea cai de circulatie auto si pietonale de incinta racordate la strada Parcului si la strada Mesteacanutului, de unde este propusa realizarea accesului in incinta.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun solutii centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale din incinta, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate spre reseaua centralizata stradala din strada Parcului.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un apometre.

c) Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza extindere de retea din apropierea statiei de carburanti invecinate pana in strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament stradal.

Pozitia extinderii de retea si a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contoar de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca acest tip de retea edilitara nu este necesar bunei functionari a viitoarelor investitii, doar inbunatateste modul de viata.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Raportul mediu natural-mediul antropocentric 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.

Conform H.G. 525/1996 anexa nr. 6, pct. 6.2. Constructii comerciale - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative.

Din momentul realizarii urbanizarii zonei studiate, este necesara asigurarea utilitatilor edilitare aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa potabila si canalizarea apelor uzate menajere. Prin adaptarea noilor solutii conform cerintelor propuse din actuala documentatie de urbanism zonala, solutie ce contine extinderea si/sau bransarea la retelele centralizate stradale existente, rezulta ca solutiile propuse sunt in conformitate cu normelor de igiena si de exploatare in vigoare.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere: - colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale (pubele ecologice), urmand a fi colectate si ridicate periodic de catre o firma de specialitate, in baza unor contracte de prestari servicii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuie respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; Articolele reciclabile din hartie, carton, sticla etc, vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;

- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din N.T.P.A. 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala nu se propun obiective de utilitate publica majore, extinderea si/sau bransarea la retele edilitare stradale invecinate se vor solutiona prin autorizatii de construire, care vor avea la baza solutiile tehnice ce vor viza portiuni din partile carosabile si acostamentele stradale.

Accesul auto pe terenul generator de P.U.Z. este propus a fi realizat din strada Parcului si strada Mesteacanului din domeniul public. Accesurile propriu-zise nu impun reguli noi de circulatie fata de situatia existenta din teren.

3.9. SANATATEA POPULATIEI - PRESCRIPTII

3.9.1 – Pentru obiectivele sau activitatile care pot avea factori de poluare fonica a mediului (produc zgomot si vibratii), se vor asigura zone de protectie sanitara.

3.9.2. – Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

3.9.3. – Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajere; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

3.9.4 – Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid- menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

3.9.5 – Deseurile periculoase se depoziteaza, se neutralizeaza si se elimina in final numai in conditiile stabilite conform reglementarilor in vigoare.

3.9.6 – Depozitarea de deseuri menajere se va face doar controlata, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel incat sa se realizeze conditii de impiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor in mediul natural- sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau in mediul urban.

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

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.

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

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vranceoiaia-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 Vrancei.

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. Paraul Grebanu, care traverseaza zona de studiu de la vest la est, are istoric de inundatii in perioadele cu ploi torentiale, dar aceste evenimente au avut loc spre vest in comuna Grebanu. Albia majora a raului Ramnicu Sarat se afla la aproximativ 400.00ml de terenul generator de P.U.Z.

3.10.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- Pentru statiile de distributie a carburantilor la autovehicule se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 004/2003 si Normativ P118/1999. Limita edificabila propusa in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 004/2003 si Normativ 118/1999.

3.10.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ 118/1999).

- Pentru sistemele de alimentare cu gaze lichefiate se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 037/1999, tabelul 3. Limitele edificabile propuse in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 037/1999, tabelul 3.

3.10.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se asigura existenta cailor de interventie in cazul unei situatii de urgenta, care respecta prevederile din Normativ P118/1999. Acestea sunt reprezentate de strada Parcului, strada Plantatiei si strada Mesteacanului.
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ P118/1999

3.10.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenul generator de P.U.Z.:

• Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1999 (cai de circulatie cu cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de minim 3.50m), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

3.11. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

Prin planul urbanistic zonal, ce face obiectul acestei documentatii, apar costuri dupa cum urmeaza:

- Trasarea cu exactitatea a limitelor de proprietate a terenului generator de P.U.Z., de catre un inginer de specialitate topografic;
- Bransarea la retelele stradale, adiacente terenului generator de P.U.Z., acestea vor fi pentru reseaua centralizata de alimentare cu apa potabila, pentru reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajer, pentru reseaua centralizata de canalizare a apelor meteorice, pentru reseaua centralizata de alimentare cu gaz metan si pentru reseaua centralizata de alimentare cu energie electrica.
- Dupa realizarea obiectivelor propuse beneficiarul are obligatia de a reface caile de circulatie afectate in momentul perioadei de construire si aducerea acestora la starea initiala.

Toate aceste investitii vor fi suportate de catre beneficiar.

Consecintele economice si sociale ale acestei investitii sunt pozitive, in sensul intregirii unei zone cu potential.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU DOCUMENTATIA DENUMITA "P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL" investitie propusa de reglementat pe teren situat in **INTRAVILAN MUNICIPIUL RAMNICUL SARAT, STRADA PARCULUI, NR. 24A, NR. CAD.39799, JUDETUL BUZAU**, s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor de locuit, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525-1996, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

PLANUL URBANISTIC ZONAL impreuna cu REGULAMENTUL aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, exploatarea parcelei studiate, precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

