



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

- Intravilan Municipiului Ramnicul Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, Judetul Buzau

## U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

#### REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

- Edificabilii si restrictii:**
  - Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective cu spatii comerciale la parter) si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
  - Zona intre limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare
  - Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E85
- Circulatii, accesuri si transport in comun:**
  - Circulatie carosabila si parcaje
  - Circulatie pietonala
  - Accesuri / iesiri auto propuse
  - Accesuri pietonale propuse
- Indicatori de urbanism:**
  - Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
  - P.O.T. maxim admisibil propus = 60.00 %
  - C.U.T. maxim admisibil propus = 0.80
- Regim de inaltimi maxim admisibil si inaltimi maxima admisibila:**
  - Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
  - R.H.max. admisibil propus = P+1E;
  - H.max. admisibil propus = 9.00m;
- Funciunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:**
  - Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
  - Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
  - Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
  - Zone terenuri nereproductive - din domeniul public
  - Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public
  - Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
  - Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
  - Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
  - Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public
- Utilitati:**
  - CVA camin vizitare apometru
  - CVC camin vizitare canalizare

**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) Functiune pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
- b) Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- c) Sistematie verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatati, dupa caz se vor crea ziduri de sprinzi sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- d) Construire imprejurii definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- e) Amenajarea de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;
- f) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;
- g) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;
- h) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

**NOTA:**

In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari:

- 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. Calea de circulatie auto si pietonala de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicul 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. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejurii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicul Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014

#### BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri nereproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>55000.00mp</b>	<b>100.00%</b>

#### BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	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 supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
<b>TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>1631.00mp</b>	<b>100.00%</b>

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 1 631.00 mp

- SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 55 000.00 mp

**GLOBAL PROIECT S.R.L.**

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani  
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777

Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Proiect Nr.: 855 / 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000 1:200	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	- Intravilan Municipiului Ramnicul Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau	
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa U02.0