

PROIECT NR. 1/2024

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN, ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SPĂLĂTORII AUTO SELF SERVICE, Nr: Cad.
37320, INTRAVILAN Mun. RM. SĂRAT.**

FAZA :

P.U.Z. –

INFORMAREA PUBLICULUI

BENEFICIAR:

S.C. GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L.

C.U.I. 21225464

Tel. : 0741023627

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA :

2024

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L.

C.U.I. 21225464

PROIECT NR.: 1/2024

TITLU PROIECT :

**PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI
SPĂLĂTORII AUTO SELF SERVICE, Nr: Cad. 37320, INTRAVILAN Mun. RM. SĂRAT**

FAZA: P.U.Z. – INFORMAREA PUBLICULUI

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu
- Regulament

PIESE DESENATE

- Pl. U1 – Plan de încadrare în PUG,
 - Pl. U1.1 – Plan încadrare în teritoriu,
 - Pl. U2 – Plan situație existentă și disfuncționalități,
 - Pl. U3 – Plan situație propusă și reglementări,
 - Pl. U4 – Plan Utilitate publică – tipuri de proprietăți,
 - Pl. U5 – Plan Mobilare Urbanistică propusă,
 - Pl. EE1 – Plan coordonator rețele.
-

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE FUNCȚIUNE TEREN, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI SPĂLĂTORII AUTO SELF SERVICE, Nr: Cad. 37320, INTRAVILAN Mun. RM. SĂRAT.

- BENEFICIAR:

S.C. GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L.

- PROIECTANT:

**S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU
C.U.I. 21225464**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L., pentru a stabili condițiile în care se poate construi pe terenul proprietate privată, în suprafață de 591,00mp, situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, Județul Buzău.

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 995 din 5.05.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Rm. Sărat, conform Planului Urbanistic General în vigoare, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.37320, având Nr. Cad. 37320.

Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 42 din 14.03.2024** emis de Primăria Municipiului Rm. Sărat, prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă terenul beneficiarului.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele:

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- Reglementarea funcțională a terenurilor cuprinse în zona studiată P.U.Z. – Locuințe și funcțiuni complementare, Industrie și depozitare + Servicii, Circulații ;
- Construirea clădirilor pe terenurile beneficiarului se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, fără a afecta terenurile învecinate;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- Integrarea armonioasă a noilor construcții cu cele existente;
- Circulația juridică a terenurilor.

Reglementări cu privire la :

- Regimul de înălțime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 și prevederile din Regulamentul General de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat al Municipiului Rm. Sărat și PUZ Bariera Focșani;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitară, asigurarea utilităților conform posibilităților existente pe teren, cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesele auto și pietonale;
- Locuri de parcare necesare pentru funcțiunea propusă;
- Reglementările și recomandările prevăzute în avize – acorduri ale autorităților.

Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu propunerile Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Rm. Sărat și PUZ Bariera Focșani, cu introducerea unor noi prevederi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Elaborarea PUZ-ului s-a făcut cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborată cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Râmnicu Sărat și Regulamentul de Urbanism aferent, precum și PUZ Bariera Focșani și Proiectul pentru amenajarea unui rond în zonă.

- Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare,
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000,
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locală cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu completările și modificările ulterioare,
- HGR nr. 930 din 11 august 2005, privind normele speciale și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare,

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. - BUZĂU

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu completările și modificările ulterioare,
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U. ,
- Codul Civil ,
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației,
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELAȚII ÎN TERITORIU

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord -vest a intravilanului municipiului Rm. Sărat, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Rm. Sărat, în zona denumită Bariera Focșani. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe limitele de sud (str. Cernei) și de vest (Str. Dunării). Strada Dunării are rol de drum colector, paralel cu Str. Focșani (parte din E85).

Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Rm. Sărat ce a preluat reglementările din PUZ Bariera Focșani, terenul se înscrie în zonela funcțională de locuințe cu funcțiuni complementare P/P+1 / P+2 / P+3 (P=2+M) și nu are reglementări fiscale speciale.

Mentionăm faptul că terenul beneficiarului a fost afectat parțial de propunerea de amenajare a unui rond în zonă.

Zona propusă a fi studiată P.U.Z. este în suprafață de 18019,00mp având următoarele vecinătăți:

- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, zone funcționale de locuințe și funcțiuni complementare, circuații și ID+IS (Industrie și depozitare + Servicii);
- la sud - circulații;
- la nord – proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, funcțiunea de locuința și parțial circulație ;
- la vest - proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice funcțiuni de Servicii și Industrie și depozitare.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Rm. Sărat asigurate de Str. Focșani, parte din traseul E85, situată în partea de vest a zonei studiate P.U.Z..

Zona studiată PUZ va cuprinde și propunerea de amenajare a unui Rond la intersecția străzilor Str. Focșani și Str. Cernei.

2.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale

Amplasamentul studiat este așezat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, partea de nord-vest a municipiului, pe un teren ce aparține din punct de vedere geomorfologic de zona de câmpie ;

2.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord -vest a intravilanului municipiului Rm. Sărat, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Rm. Sărat, în zona denumită Bariera Focșani.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe limitele de sud (str. Cernei) și de vest (Str. Dunării). Strada Dunării are rol de drum colector, paralel cu Str. Focșani (parte din E85).

Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Rm. Sărat ce a preluat reglementările din PUZ Bariera Focșani, terenul se înscrie în zonela funcțională de locuințe cu funcțiuni complementare P/P+1 / P+2 / P+3 (P=2+M) și nu are reglementări fiscale speciale.

Mentionăm faptul că terenul beneficiarului a fost afectat parțial de propunerea de amenajare a unui rond în zonă.

Suprafața studiată P.U.Z. este de 18 019,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., proprietate a beneficiarului.

Terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 591,00mp, proprietate a beneficiarului prezentei documentații, cu folosința teren arabil.

Din analiza situației existente terenul cuprins de zona studiată P.U.Z. are următoarele zone funcționale, conform P.U.G. aprobat:

- **Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare.**

Menționăm ca zona studiată în P.U.Z. nu face parte din zonele construite protejate sau din zona de protecție a monumentelor. În zonă este propusă amenajarea unui rond de circulație.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR- BILANȚ TERITORIAL

Zona studiată P.U.Z. are următorul Bilanț teritorial cu zone funcționale

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATĂ P.U.Z.:

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA LOCUINȚE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	4 793,50	26,60
ZONA SERVICII	-	-
ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE + SERVICII	3 725,00	20,67
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE	9 500,50	52,72
ZONA VERDE AFERENTA CIRCULAȚIILOR	-	-
SUPRAFAȚA TOTALĂ	18 019,00	100,00

2.5. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L., obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 2569 din 27.09.2023. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Rm. Sărat, conform Planului Urbanistic General aprobat și PUZ Bariera Focșani, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.37320 , având Nr. Cad. 37320., cu folosința: teren arabil.

În zona ce va fi studiată P.U.Z. distingem următoarele forme de proprietate:

- Domeniu public al statului;
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Propunerile urbanistice din zonă țin cont de proiectul pentru amenajarea unui rond.

2.6. CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Rm. Sărat asigurate de Str. Focșani, parte din traseul E85, situată în partea de vest a zonei studiate P.U.Z..

Zona studiată PUZ va cuprinde și propunerea de amenajare a unui Rond la intersecția străzilor Str. Focșani și Str. Cernei.

2.7 . ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent zona studiată P.U.Z. beneficiază de echipare cu următoarele Rețelele edilitare: Alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaze și alimentare cu energie electrică.

Pentru funcționarea investițiilor propuse, se va asigura în sistem propriu încălzirea spațiilor cu centrale termice pe combustibil gazos, solid, sau electric.

Deșeurile vor fi depozitate pe o platforme gospodărești din incinte, de unde vor fi ridicate periodic de către serviciul de salubritate al municipiului Rm. Sărat, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Analiza și evaluarea problemelor existente de mediu a scos în evidență următoarele:

- Relația cadru natural – cadrul construit este în curs de definire, amenajarea unor zone în care activitățile de servicii și activitățile industriale și de depozitare să se desfășoare la standarde europene fiind prioritară în zonă.
- Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice.
- Investiția propusă nu are impact semnificativ asupra factorii de mediu.

2.9. DISFUNCIONALITĂȚI

Din studiu au rezultat ca principale disfuncționalități următoarele:

- Lipsa funcțiilor complementare locuirii, în ciuda amplasamentului în cadrul municipiului, (situarea la limita localității îngreunează accesul la unele servicii)
- Teren agricol- teren arabil – proprietate beneficiar P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat,
- Terenuri agricole în intravilan, al căror potențial nu este exploatat eficient.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Pentru ca o zonă să fie atractivă pentru locuire, aceasta trebuie să beneficieze de acces rutier și pietonal bine organizat, spații verzi, de o echipare edilitară bună și de mici servicii conexe (magazine, restaurante, salon de infrumusețare, diferite cabinete, vulcanizare, spălătorie auto). Amenajarea de astfel de servicii crește gradul de mulțumire și atractivitate a locuitorilor în zonă.

În prezent, terenul ce a generat P.U.Z. este amplasat într-o zonă aflată în dezvoltare a municipiului Rm. Sărat. Având în vedere cât timp a trecut de la aprobarea P.U.Z.-ului Bariera Focșani și faptul că din punct de vedere funcțional zona studiată încă nu este stabilizată, beneficiarul a considerat oportună investiția propusă.

Solicitarea beneficiarului **GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L.** se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Rm. Sărat prin creșterea varietății de servicii oferite, respectiv amenajarea unei spălătorii auto self service. Chiar

dacă funcțiunea propusă nu a fost inclusă în PUZ Bariera Focșani, considerăm că aceasta nu va avea impact negativ asupra locuințelor, mai ales că parcela pe care se propune investiția este situată la limita de sud a lotizării propuse pentru locuințe.

Astfel, pe terenul ce a generat P.U.Z. se propune zona funcționă IS – Institutii și Servicii, zonă în care se încadrează investiția propusă.

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Teritoriul ce va fi studiat prin P.U.Z. are următoarele zone funcționale:

- **Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare.**
- **Zona Unități Industriale și depozitare + Zona Servicii.**
- Zona circulației carosabile și pietonale.**

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal care să ia în studiu o suprafață de 18019,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 591,00mp.

Solicitarea beneficiarului **GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L.** se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Rm. Sărat prin creșterea varietății de servicii oferite, respectiv amenajarea unei spălătorii auto self service. Chiar dacă funcțiunea propusă nu a fost inclusă în PUZ Bariera Focșani, considerăm că aceasta nu va avea impact negativ asupra locuințelor, mai ales că parcela pe care se propune investiția este situată la limita de sud a lotizării propuse pentru locuințe.

Terenul beneficiarului în suprafață de **S = 591,00mp**, identificat prin documentația cadastrală Carte Funciară nr.37320 , având Nr. Cad. 37320 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord, teren proprietate privată, pe 19,988m;
- la vest, teren proprietate publică – Str. Dunării, pe 26,943m;
- la sud - teren proprietate publică – Str. Cernei, pe 20,868 m;
- la est – teren proprietate privată, pe 29,933m.

Terenul este liber de construcții.

În regulamentul aferent P.U.Z. se vor preciza reglementările urbanistice pentru construcțiile ce pot fi edificate pe terenul ce a generat P.U.Z.

DESCRIERE ZONE FUNCȚIONALE

Pentru zona locuințe cu funcțiuni complementare se mențin indicatorii urbanistici propuși în P.U.Z. Bariera Focșani:

POT maxim propus = 50,00 %

CUT maxim propus = 1,20

Regim de înălțime maxim = P+3 (P+2+M)

Pentru zona Unități Industriale și depozitare + Servicii, conform PUG în vigoare se vor stabili în urma studiilor de fezabilitate, dar POT nu va depăși 80%.

INDICI URBANISTICI propuși pe terenul ce a generat P.U.Z.:

- **Suprafața măsurată a terenului S = 591,00mp:**

Pentru zona servicii se propun următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 70,00 %

CUT maxim propus = 2,10

Regim de înălțime maxim = P+2

Spațiu verde min 20%

Se vor realiza alei pietonale și carosabile de incintă, spații parcare, spații verzi, platformă gospodărească.

Mobilarea urbanistică se propune a se realiza astfel încât să funcționeze unitar pe întreg ansamblul. Amplasarea noilor construcții se va face pe terase stabile.

Pentru zona de circulații, se vor avea în vedere propunerile din proiectul pentru sensul giratoriu propus. Toate circulațiile propuse vor respecta normele tehnice în vigoare.

3.3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL.

Ținând cont de zonificarea funcțională din P.U.G. în vigoare, de propunerile din PUZ Bariera Focșani și din propunerea de amenajare a unui rond, pentru zona studiată P.U.Z. se propun următoarele zone funcționale:

- **Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare.**
- **Zona Unități Industriale și depozitare + Zona Servicii.**
- **Zona Servicii.**
- **Zona circulații carosabile și pietonale.**
- **Zona spații verzi aferente circulațiilor.**

În urma realizării investiției se obține următorul bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PROPUS – ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	4 793,50	26,60	4 202,50	23,32
ZONA SERVICII	-	-	591,00	3,28
ZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE + SERVICII	3 725,00	20,67	3 725,00	20,67
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	9 500,50	52,72	8 097,50	44,94
ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATIILOR	-	-	1 403,00	7,79
SUPRAFAȚA TOTALĂ	18 019,00	100,00	18 019,00	100,00

BILANȚ TERITORIAL PROPUS TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
	mp	%
SPALATORIE AUTO PROPUSA	124,20	21,02
SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA	131,80	22,30
PARCARE	125,00	21,15
PLATFORMA	30,00	5,08
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA	180,00	30,45
TOTAL	591,00	100,00

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona studiată P.U.Z. este accesibilă din Str. Focșani, parte din E85 – arteră de circulație majoră, la nivel național;

Aceasta asigură legăturile funcționale cu celelalte zone din Municipiul Rm. Sărat.

Se propune pentru terenul ce a generat P.U.Z. să fie accesibil din Str. Cernei, cu respectarea soluției de amenajare a rondului la intersecția Str Focșani cu Str. Cernei. Celelalte terenuri din zona studiată P.U.Z. vor fi accesibile datorită tramei stradale existente, dimensionată în concordanță cu legislația în vigoare. Având în vedere importanța circulațiilor propuse și faptul că dezvoltarea acestora este o investiție pe termen lung, accesibilitatea zonei P.U.Z. se va executa în etape.

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime. Se va amenaja și un spațiu pentru platforma gospodărească pe care se va amplasa pubele pentru colectarea deșeurilor de tip menajer.

Lucrările de amenajare a circulației interioare, precum și accesul, vor respecta prevederile Studiului de Circulație Auto și Pietonal, aferent P.U.Z..

Accesul carosabil și pietonal la amplasament nu va afecta circulația carosabilă majoră a zonei.

3.5. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Terenul pe care se realizează investiția propusă este stabil și este liber de sarcini.

Sistematizarea incintei cuprinde alei pietonale și carosabile, spații parcare, platformă gospodărească, spații verzi.

Pe platforma gospodărească din incinta se vor amplasa pubele pentru colectarea deșeurilor de tip menajer, ce vor fi ridicate ritmic, de agentul de salubritate autorizat al municipiului Râmnicu Sărat, cu care va fi încheiat contract de prestări servicii.

Sistematizarea verticală va rezolva atât circulația apei meteorice cât și accesul auto și pietonal din incintă.

Sistematizarea terenului din jurul clădirilor se va face astfel încât să fie îndepărtate apele meteorice de aceasta.

3.6. REGLEMENTĂRI

Regim de înălțime

Regimul de înălțime a clădirilor a fost stabilit în funcție de caracteristicile tehnice ale construcțiilor și instalațiilor în concordanță cu normele tehnice specifice categoriilor funcționale cu prevederile legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții și H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. De asemenea s-a ținut cont de propunerile din PUG în vigoare și de PUZ Bariera Focșani.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. în zona funcțională Servicii, regimul maxim de înălțime propus este P+3 (P+2+M).

Pentru zona funcțională Unități Industriale și Depozitare + Servicii, regimul maxim de înălțime va fi stabilit în urma întocmirii de studii de fezabilitate.

Retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, împrejmuire

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014, cu toate modificările și completările ulterioare.

Construcțiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiată P.U.Z., existente în vecinătatea terenului beneficiarului, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

avand retrageri si distante obligatorii fata de proprietatile vecine, respectiv 0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m liniari daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z se propune mobilarea conform planșei U5, Plan de mobilare urbanistică propusă. Această planșă are rol exemplificativ, nu condiționează strict amplasarea obiectivelor pe teren.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate vor realiza clădiri cu aspect architectural deosebit care să se încadreze în echilibrul architectural al zonei.

Împrejmuirea poate fi opacă sau transparentă, dublată de gard viu pentru o integrare armonioasă în sit și o participare activă a elementelor ale cadrului natural la compoziția urbanistică a zonei.

Procent de ocupare a terenului :

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 și prevederilor din PUG în vigoare și PUZ Bariera Focșani:

Pentru zona funcțională Locuințe cu funcțiuni complementare:

P.O.T. maxim propus = 50 %.

Pentru zona funcțională Unități Industriale și Depozitare + Servicii :

P.O.T. maxim propus se va stabili în urma studiilor de fezabilitate, dar nu va depăși 80%.

Pentru zona Servicii :

P.O.T. maxim propus = 70 %.

Coeficient de utilizare a terenului :

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit în funcție de suprafața construită desfășurată și amenajările ce urmează a fi realizate, cu respectarea prevederile H.G..R nr 525/1996, în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 și prevederilor din PUG în vigoare și PUZ Bariera Focșani:

Pentru zona funcțională Locuințe cu funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim propus = 1,20

Pentru zona funcțională Unități Industriale și Depozitare + Servicii :

C.U.T. maxim propus se va stabili în urma studiilor de fezabilitate,

Pentru zona Servicii:

C.U.T. maxim propus = 2,10

Menționăm că terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice, și nici în zona protejată naturală Natura 2000.

În regulamentul de urbanism aferen P.U.Z.-ului se stabilesc **Reglementările care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor.**

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementează regimul de înălțime, P.O.T., C.U.T., echiparea edilitară, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, înfățișarea construcțiilor (structura de rezistență, finisaje, plastica architecturală), aliniamente, fronturi construite noi.

Nu există zone cu valoare istorică în zona studiată P.U.Z. În zona studiată nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice construcție va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Clădirile vor fi amplasate respectând obligatoriu prevederile Codul Civil și a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă, cu toate modificările și completările ulterioare.

Construcțiile vor avea structura de rezistență durabilă, finisaje superioare adecvate funcțiunilor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pentru buna funcționare a investiției propuse beneficiarul va asigura echiparea edilitară.

4.1. Alimentarea cu apă și evacuare ape uzate

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în municipiu, sau în regim propriu.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de canalizare ce va fi racordat la rețeaua municipiului Râmnicu Sărat, sau în regim propriu.

Beneficiarul v-a respecta condițiile impuse în aviz de carte Compania de Apă Buzău:

- **Obligatoriu** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă – canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșeuri, bebeniciarul va respecta legislația în materie.

- Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă, respectiv racordarea la rețeaua de canalizare aflate în exploatarea Companiei, face obiectul unui alt proiect ce se va întocmi de către persoană autorizată, sau operator regional.

- Se vor adopta soluții de amplasare a construcțiilor astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri de rețele de apă și canalizare, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

4.2. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua de energie electrică națională situată în zonă.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a norelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

4.3 Alimentare cu energie termică

Încălzirea spațiilor și producerea apei calde se va face prin centrale termice pe combustibil gazos (prin racord la rețeaua pozată în zonă), electric sau solid, conform cerințelor activității desfășurate.

4.4 Alimentare cu Gaze Naturale

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu Gaze Naturale.

Beneficiarul va respecta condițiile impuse de avizator.

5. TIPUL DE PROPRIETATE

În zona studiată P.U.Z. sunt următoarele tipuri de proprietate:

- Terenuri domeniu public ale statului,
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

6. IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI

Lucrările propuse în cadrul investiției se desfășoară în incinta amplasamentului aferent investiției și nu vor afecta vecinătățile.

- **Impactul asupra apelor**

Activitățile propuse în prezentul proiect nu au impact asupra apelor.

Evacuarea apelor tehnologice se va face prin racord la rețeaua stradală a municipiului Râmnicu Sărat.

- **Impactul asupra aerului**

Deșeurile rezultate în urma activității vor fi stocate în containere de gunoi menajer sortat, amplasate în cadrul locației de realizare a investiției. Beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu firme specializate în domeniu care vor veni în mod regulat, pentru ridicarea deșeurilor menajere rezultate în urma activității desfășurate.

- **Impactul produs de zgomote și de vibrații**

Zgomotul produs în cadrul obiectivului de investiții este situat la un nivel redus și nu necesită adoptarea unor măsuri speciale de reducere a acestuia. Nivelul de zgomot generat trebuie să fie redus, situat sub limita impusă de normele în vigoare (65 dB).

- **Impactul asupra solului și a subsolului**

Un impact important asupra solului îl reprezintă deșeurile menajere rezultate în urma activității. În acest sens, beneficiarul va avea în vedere colectarea și depozitarea corespunzătoare a deșeurilor (în containere de gunoi menajer sortat), evacuarea acestora în timp util, în vederea asigurării protecției solului.

- **Impactul asupra așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Protecția așezărilor umane se va realiza prin: colectarea și evacuarea controlată a deșeurilor, respectarea distanțelor impuse de normele în vigoare față de vecinătăți, asigurarea unui nivel redus de zgomot conform normativelor în vigoare.

❖ LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

La elaborarea documentației tehnice se va întocmi un proiect de organizare de șantier. În cadrul acestui proiect se va ține seama de configurația amplasamentului, de drumurile de acces în incintă și de dotările necesare bunei desfășurări a activității de construcții - montaj (apă, energie electrică, barăci). La terminarea lucrărilor de construcție, executantul va preda beneficiarului lucrării, amplasamentul eliberat de toate elementele organizării de șantier (împrejmuiri, barăci, surse provizorii de alimentare). În contractul de execuție încheiat între executant și beneficiar, se va stipula modul de predare a obiectivului și incintei șantierului. În situația prezentată, activitatea desfășurată în cadrul obiectivului nu necesită măsuri speciale de protecție a așezărilor umane și de interes public.

Pentru reducerea impactului generat de investiție asupra mediului se vor adopta următoarele măsuri:

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- vor fi prevăzute toate măsurile necesare ca materialele rezultate pe parcursul realizării obiectivului să fie colectate conform reglementărilor în vigoare, să nu afecteze amplasamentul și vecinătățile;
- Se va avea în vedere, ca imediat după încheierea lucrărilor aferente investiției, terenul afectat să fie refăcut din punct de vedere al zonelor verzi.
- În cazul în care la locația amplasamentului vor fi identificate cuiburi de păsări/ adăposturi de animale protejate, se vor sesiza organismele abilitate în acest sens.

În cadrul investiției propuse, prin natura activității, vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:

- Deșeurile rezultate ca urmare a construirii imobilelor propuse;
- Deșeuri menajere.

7. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Beneficiarul va suporta costurile pentru:

- realizarea construcțiilor ce fac obiectul investiției propuse;
- amenajare incinte cu locuri de parcare, alei pietonale, platforme gospodărești, spații verzi, etc. conforme cu reglementările în vigoare;
- amenajare acces auto în incinta;
- executare împrejmuire teren;
- executarea echipării edilitare necesare bunei funcționării a noilor investiții.

7.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z. nu implică costuri în sarcina Autorității publice locale. Propunerile din Zona studiată P.U.Z. pot, în timp, implica costuri în sarcina Autorității Publice Locale pentru extinderea circulațiilor și a echipărilor edilitare.

7.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică a localităților se urmărește creșterea nivelului de trai și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Având în vedere amplasarea către limita de nord a municipiului, în vecinătatea unor zone de producție și faptul că zona este încă în dezvoltare, considerăm oportună această investiție ce vine să ofere un serviciu util locuitorilor noului cartier. Menționăm și faptul că datorită amplasării la limita de sud a zonei pentru locuințe și la nordul unei zone pentru Industrie și depozitare, spălătoria va servi ca o funcțiune de tranzit între cele două.

Propunerile din prezentul studiu țin cont de propunerile din proiectele anterioare, urmărind să ofere un cadru propice dezvoltării zonelor de locuințe și de servicii.

În concluzie investiția propusă de beneficiar, va contribui la creșterea calității vieții a unor locuitori ai municipiului Rm. Sărat și la creșterea interacțiunii sociale.

ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a investițiilor noi, cu funcțiuni compatibile propunerilor din P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele zonei studiate P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu, urmând a fi preluate după avizare P.U.Z. în regulamentul aferent P.U.G. al municipiului Râmnicu Sărat.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, cu toate completările și modificările ulterioare.

2. BAZA LEGALĂ :

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism au stat în principal:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism,
- Anexa nr.1430/2005 "Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului" pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Râmnicu Sărat aprobat.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea Certificatului de Urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona cuprinsă în zona studiată P.U.Z.
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesiune, reparcelări).

3.2. Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 42 din 14.03.2024** emis de Primăria Municipiului Rm. Sărat.

Terenul în suprafață de 591,00mp, pe care se dorește construirea unei spălătorii auto self service, este proprietate privată a beneficiarului, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 995 din 5.05.2017.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, identificat prin Documentația cadastrală: Carte Funciară nr.37320 , având Nr. Cad. 37320, cu folosința: teren arabil.

Terenul beneficiarului în suprafață de **S = 591,00mp**, are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord, teren proprietate privată, pe 19,988m;
- la vest, teren proprietate publică – Str. Dunării, pe 26,943m;
- la sud - teren proprietate publică – Str. Cernei, pe 20,868 m;
- la est – teren proprietate privată, pe 29,933m.

Terenul este liber de construcții.

În zona studiată P.U.Z. distingem următoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulații pietonale și carosabile
- proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În prezent, terenul ce a generat P.U.Z. este amplasat într-o zonă aflată în dezvoltare a municipiului Rm. Sărat. Având în vedere cât timp a trecut de la aprobarea P.U.Z.-ului Bariera Focșani și faptul că din punct de vedere funcțional zona studiată încă nu este stabilizată, beneficiarul a considerat oportună investiția propusă.

Solicitarea beneficiarului **GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L.** se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Rm. Sărat prin creșterea varietății de servicii oferite, respectiv amenajarea unei spălătorii auto self service. Chiar dacă funcțiunea propusă nu a fost inclusă în PUZ Bariera Focșani, considerăm că aceasta nu va avea impact negativ asupra locuințelor, mai ales că parcela pe care se propune investiția este situată la limita de sud a lotizării propuse pentru locuințe.

Astfel, pe terenul ce a generat P.U.Z. se propune zona funcțională IS – Institutii și Servicii, zonă în care se încadrează investiția propusă.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de **S = 18019,00mp**, cuprinzând terenul beneficiarului **S = 591,00mp**.

3.4. Pentru stabilirea zonelor funcționale și a regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor, s-a întocmit planșa U3 - Plan Situație propusă și reglementări.

II ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

4. ZONELE FUNCȚIONALE prevăzute în prezentul P.U.Z. sunt:

- **Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare.**
- **Zona Unități Industriale și depozitare + Zona Servicii.**
- **Zona Servicii.**
- **Zona circulații carosabile și pietonale.**
- **Zona spații verzi aferente circulațiilor.**

4.1. Zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare.

4.1.1. Utilizări permise:

- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente,
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente,
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale,
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară.

4.1.2. Interdicții permanente:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile.

4.1.3. Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.
- la proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P 118-99, pentru siguranța la foc a construcțiilor.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim **30 %** din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele **22,00** și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

4.1.4. Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității:

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișei, dar nu mai puțin de **1,90** metri;

- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate

4.1.5. Indicatori Urbanistici.

POT maxim propus = 50,00 %

CUT maxim propus = 1,20

Regim de înălțime maxim = P+3 (P+2+M)

4.1.6. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Nu se impun condiții speciale pentru orientarea față de punctele cardinale.

4.1.7. Accesele Carosabile:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.4 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.1.8. Parcaje:

Locurile de parcare se vor amenaja pe fiecare parcelă în parte sau se vor găsi soluții pentru parcare în afara zonei carosabile și pietonale.

4.1.9. Împrejmuiri :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

4.1.10. Spații verzi și plantate:

Construcții de locuințe unifamiliale sau colective : se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 30% din suprafața totală a terenului.

4.2. Zona Unități Industriale și depozitare + Zona Servicii.

- Utilizări permise:
 - se pot autoriza noi unități cu respectarea prescripțiilor generale
 - se pot autoriza lucrări de modernizări, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. - BUZĂU

-se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria parcelă în scopul extinderii construcțiilor menționate;

-se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile, realizarea de parcaje și dezvoltarea lucrărilor edilitare.

- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Interdicții permanente:

- construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă, stabilită pentru zona respectivă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

- Amplasarea față de drumurile publice:

- se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibil solid, etc.).

- Amplasarea față de aliniament:

- retragerea construcțiilor față de aliniament se stabilește conform normelor și standardelor specifice și a distanțelor minime de protecție sanitară sau din punct de vedere al normelor P.S.I.

- Condiționări și restricții

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate.

- În zona în care se solicită elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru căile de comunicație și infrastructura tehnico-edilitară.

Indicatori urbanistici

Conform PUG în vigoare se vor stabili în urma studiilor de fezabilitate, dar **POT nu va depăși 80%**.

Accesele Carosabile:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.4 din prezentul Regulament de Urbanism.

Parcaje:

Locurile de parcare necesare se vor amenaja pe parcela proprie.

Împrejmuiri :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4.3. ZONA SERVICII

4.3.1. Utilizări permise

- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- Se admit funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă.

4.3.2. Utilizări permise cu condiții:

- regim de înălțime pentru construcțiile noi : maximum P+3E;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale.
- la proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile normativului P 118-99, pentru siguranța la foc a construcțiilor.

4.3.3. Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității:

Se va evita amplasarea construcțiilor pentru comerț în vecinătatea industriilor nocive.

În cazul în care se va dori amplasarea de servicii de comerț alimentar, acesta se va amplasa cu evitarea amplasării în zone puternic poluate.

Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

Pentru autoservice se vor căuta amplasamente la limita zonei industriale și se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

4.3.4. Indicatori urbanistici

POT maxim propus = 70,00 %

CUT maxim propus = 2,10

Regim de înălțime maxim = P+2

Spațiu verde min 20%

4.3.5. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Nu se impun condiții speciale pentru orientarea față de punctele cardinale.

4.3.6. Accesele Carosabile:

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Construcțiile vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

De asemenea se vor respecta prevederile de la capitolul 4.4 din prezentul Regulament de Urbanism.

4.3.7. Parcaje:

Parcajele vor fi asigurate în interiorul parcelei, precum și spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcare a autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare, spații plantate.

4.3.8. Împrejurimi :

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și pot avea înălțimea de **2,20** metri;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

4.4. ZONA CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ

4.4.1. Utilizări permise:

- Se mențin traseele existente ale circulațiilor carosabile.
- Se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare și modernizare a drumurilor existente și realizarea de trotuare pentru circulația pietonală și rigole pentru scurgerea apelor meteorice;

4.4.2. Condiționări și restricții :

- Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții .

- Prin amplasare și funcționare, noile construcții nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Se vor respecta condițiile din avizul emis de Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.

4.4.3. Utilizări interzise

-Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare, impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

III REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În zona nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai în locul special amenajat și dotat și ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

La construirea obiectivului, se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute la faza P.U.Z. de către furnizorii de utilități :

Alimentarea cu apă și evacuare ape uzate

Beneficiarul va respecta condițiile impuse în aviz de către avizator:

- **Obligatoriu** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă – canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșeuri, beneficiarul va respecta legislația în materie.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- Se vor adopta soluții de amplasare a construcțiilor astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri de rețele de apă și canalizare, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul v-a respecta condițiile impuse în aviz de către Distribuție Energie Electrică România, sucursala Buzău:

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecție a muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și / sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Alimentare cu Gaze Naturale

Beneficiarul va trebui să respecte condițiile impuse de avizator.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

Construcțiile realizate în zonă vor fi de bună calitate, cu structuri care să prezinte siguranță în exploatare, atât prin aspect, cât și prin funcționalitate; să corespundă cerințelor estetice și funcționale, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului.

În vederea asigurării securității la incendiu, se vor respecta Prevederile Normativului P 118-99 la proiectarea construcțiilor, precum și alte reglementări de specialitate, după caz.

ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI

