

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 8659 din 08 06 2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 113 din 08 06 2018.

In scopul: INTOCMIRE P.U.Z.+R.L.U.- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
PRIN PROGRAM A.N.L **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ____,
sectorul ____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 8659 din 05.06.2018,
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul ____, sectorul ____, cod postal 125300, str. Pacii nr. 9bis bl. ____,
sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr
cadastral 35520

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat
Terenul este proprietate publica a Municipiului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de
interes general -subzona constructii de sanatate, conform U.T.R. 6 din P.U.G.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 6 din P.U.G.: *Permisuni: se mentine in general situatia existenta / se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator/se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente /se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau a curtilor aferente scoli / se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice / Conditionari si restrictii: nu se va autoriza edificarea altor constructii decat institutii publice si servicii in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi*

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil / Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m / Infintare spatii verzi aferente / Parcajul se va face in incinta proprietatii

*Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+3 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)
 $S_{teren} = 6572\ mp / POT_{max} = 50\% / CUT_{max} = 2,0$*

Echiparea cu utilitati zona: apa, canalizare, energie electrica, telefoane si gaze

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se face din str. Pacii

Dupa intocmire si aprobare P.U.Z beneficiarul va solicita certificat de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire pe baza reglementarilor din P.U.Z.-ul aprobat

In cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

INTOCMIRE P.U.Z.+R.L.U.- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrica salubritate

alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

intrucat se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., se va elabora Plan Urbanistic Zonal pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau, avizat la: protectia mediului, sanatatea populatiei, energie electrica, apa-canalizare, gaze, telefoane si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

studiu geotehnic si de stabilitate cu verificare cerinta Af

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal .

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

(PRIMAR***),
(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Achitat taxa de: lei, conform chitantei nr. - din - .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 08 06 2018.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , județul Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatia de urbanism :
PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. PACII NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.

- **Denumirea lucrarilor de investitii :**
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.",
STR. PACII NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU,
conform C.U. nr.113/08.06.2018.

- **Amplasamentul :**
Zona studiata reprezinta teren intravilan, STR. PACII, NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.

- **Beneficiari :** - **U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**

- **Data :** - **2018**

SC PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului, nr.34, judetul Buzau.

Telefon : 0723.383.720 , fax : 0338.110.139

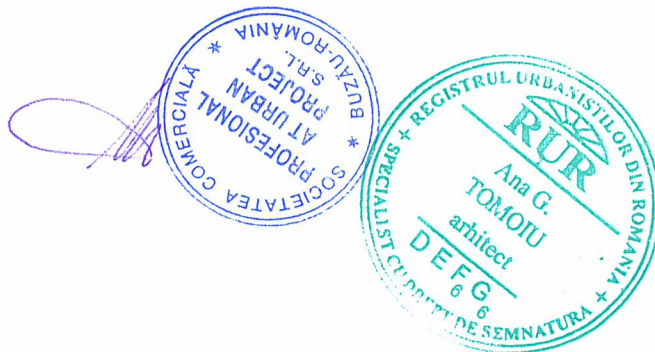
MEMORIUL DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**Documentatia de urbanism :
PLAN URBANISTIC ZONAL, STR. PACII NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.**

- **Denumirea lucrarilor de investitii :**
**"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.",
STR. PACII NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU,
conform C.U. nr.113/08.06.2018.**

- **Amplasamentul :**
**Zona studiata reprezinta teren intravilan, STR. PACII, NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.**

- **Beneficiari :** - U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- **Proiectant:** - SC PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT SRL,
cu sediul str. Oltului , nr 34, municipiul Buzau,



- **Data :** - 2018

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 8659 din 08 06 2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 113 din 08 06 2018.

In scopul: INTOCMIRE P.U.Z.+R.L.U.- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
PRIN PROGRAM A.N.L **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ____,
sectorul ____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____,
telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. 8659 din 05.06.2018,
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul ____, sectorul ____, cod postal 125300, str. Pacii nr. 9bis bl. ____,
sc. ____, et. ____, ap. ____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr
cadastral 35520

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat
Terenul este proprietate publica a Municipiului Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de
interes general -subzona constructii de sanatate, conform U.T.R. 6 din P.U.G.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 6 din P.U.G.: Permisuni: se mentine in general situatia existenta / se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator/se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente /se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau a curtilor aferente scoli / se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice / Conditionari si restrictii: nu se va autoriza edificarea altor constructii decat institutii publice si servicii in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista gohuri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil / Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m / Infiintare spatii verzi aferente / Parcajul se va face in incinta proprietatii

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+3 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)
 $S_{teren} = 6572\ mp / POT_{max} = 50\% / CUT_{max} = 2,0$

Echiparea cu utilitati zona: apa, canalizare, energie electrica, telefoane si gaze

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se face din str. Pacii

Dupa intocmire si aprobare P.U.Z beneficiarul va solicita certificat de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire pe baza reglementarilor din P.U.Z.-ul aprobat

In cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

INTOCMIRE P.U.Z.+R.L.U.- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa gaze naturale _____
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrica salubritate
 alimentare cu energie termica transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

intrucat se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., se va elabora Plan Urbanistic Zonal pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau, avizat la: protectia mediului, sanatatea populatiei, energie electrica, apa-canalizare, gaze, telefoane si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

studiu geotehnic si de stabilitate cu verificare cerinta Af

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

(PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidoara Manuela

ARHITECT SEF *****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin posta~~ la data de 08 06 2018.

MEMORIUL DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- **Documentatia de urbanism :**
PLAN URBANISTIC ZONAL,
STR. PACII NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL
BUZAU.

- **Denumirea lucrarilor de investitii :**
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.",
STR. PACII NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU,
conform C.U. nr.113/08.06.2018.

- **Amplasamentul :**
Zona studiata reprezinta teren intravilan, STR. PACII, NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.

- **Beneficiari :** - U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

- **Proiectant:** - SC PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT SRL,
cu sediul str. Oltului , nr 34, municipiul Buzau,

- **Data :** - 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- Solicitari ale temei program :

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului – U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, care doreste sa cunoasca conditiile urbanistice necesare pentru construirea unor locuinte colective prin programul A.N.L., pe terenul proprietate privata situat in intravilan, Str. Pacii, nr. 9 bis, Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau.

Zona studata aferenta P.U.Z. este in suprafata de 44452,00 mp.

Beneficiarul, U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat a obtinut in acest sens Certificatul de Urbanism Nr. 113 / 08.06.2018 pentru "Construire locuinte colective prin programul A.N.L.".

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata :

Terenul pe care se doreste construirea locuintelor colective prin program A.N.L. a apartinut spitalului din Str. Pacii, Nr 9, Municipiul Rm. Sarat, Judetul Buzau. Din terenul aferent spitalului a fost dezmembrata o suprafata de 5572 mp, avand Nr Cad. 35520 si adresa Str. Pacii, Nr 9 bis, Municipiul Rm. Sarat Judetul Buzau. In PUG – ul aprobat al Municipiului Rm. Sarat pe acest teren este prevazuta functiunea de institutii si servicii - subzona dotari pentru dotari Sanatate.

Prin P.U.Z. se doreste schimbarea functiunii acestei suprafete de teren din institutii publice si servicii in locuinte si functiuni complementare, pentru a raspunde nevoii de construire a unor locuinte colective, destinate personalul din domeniul sanatatii.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiul Ramnicu Sarat, care vor deveni odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Planul Urbanistic General aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Lista monumentelor istorice si de cultura din Municipiul Ramnicu Sarat;
- Planuri topografice 1/15000 ,1:500, vizate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
- Legea 69/1991 - privind administratia publica locala (republicata);
- Legea 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 265/2006 - pentru aprobarea OUG 195/1995 - privind protectia mediului, aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG 243/2000 - privind protectia atmosferei;
- OUG 43/2007 - privind introducerea deliberata in mediu a organismelor modificate genetic;

- OUG 236/2000, - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 211/2011 – privind regimul deșeurilor;
- H.G.R. 349/2005 - privind depozitarea deșeurilor;
- OGR 87/2001 - privind servicii publice salubritate localități;
- Legea 575/2001 - privind zonele cu riscuri naturale;
- Legea 458/2002 - privind calitatea apei potabile;
- Legea 7/1996 - privind cadastrul și publicitate imobiliară ;
- Legea 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/2 din 1991;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr 80/N/18-5-1996;
- Legea 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea 214/2011 - privind organizarea , administrarea și exploatarea pășunilor;
- Legea 289/2002 - privind perdelele forestiere de protecție;
- Legea 24/2007 - privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi.
- Legea 43/1997 - privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea 47/2000 - privind stabilirea unor măsuri de protecție, a monumentelor istorice, care fac parte din lista patrimoniului mondial;
- Legea 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 219/1998 - privind regimul concesiunii;
- H.G.R. 59/1999 pentru modificarea art.2 din HGR nr.515/1996
- Legea 46/2008 - Codul Silvic.
- Codul civil.

Evaluarea impactului asupra mediului a fost introdusă în legislația națională prin:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificată și completată de Legea Nr. 265 din 29 iunie 2006.
- ORDIN nr. 135/76/84/1284 din 10 februarie 2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private (abrogă Ord. 860/2002);
- Ordinul MAPM nr. 863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului (M. Of. 52 din 31/01/2003);
- Ordinul MAPM nr. 864/26.09.2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului în context transfrontalieră și de participare a publicului la luarea deciziei în cazul proiectelor cu impact transfrontalieră (M.Of., Partea I nr. 397 din 09/06/2003), cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea de Guvern nr.1076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (M. Of., Partea I nr. 707 din 05/08/2004), cu modificările și completările ulterioare.
- OM nr. 117/2006 (MO nr. 186/27.02.2006) pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OM nr. 995/2006 (MO nr. 812/03.10.2006) pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența HG nr. 1076/2004 (MO nr. 707/05.08.2004) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

În ceea ce privește protecția naturii armonizarea legislației naționale cu Directivele și Regulamentele Europene privind protecția naturii s-a realizat prin:

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 442 din 29/06 /2007, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- ORDIN nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- H.G. nr. 230/2003 privind delimitarea rezervatiilor biosferei, parcurilor naționale și parcurilor naturale și constituirea administrațiilor acestora, modificată prin HOTARAREA nr. 1.529 din 1 noiembrie 2006;
- H.G. nr. 2151/2004 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- H.G. 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone;
- Ord. nr. 552/2003 privind aprobarea zonării interioare a parcurilor naționale și a parcurilor naturale, din punct de vedere al necesității de conservare a diversității biologice;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.

2.1 EVOLUTIA ZONEI.

Zona studiată în acest P.U.Z. este de 44452,00 mp, situată în partea sud-vest a intravilanului orașului Ramnicu Sarat, Str. Pacii, nr. 9 bis, județul Buzău. Terenul propus spre dezvoltare este liber de construcții, Zona studiată este delimitată de străzile:

- La nord – vest – strada Stefan cel Mare
- La nord – est – strada Amurgului
- La sud – vest – strada Alecu Bagdat
- La sud – est – strada Pacii

Zona are un țesut urban relativ omogen ca regim de înălțime parter și P+1, cu o trama strădală rectangulară.

Această zonă liberă de construcții din interiorul parcelarului existent este pretabilă construirii locuințelor colective pentru personalul angajat în sistemul de dotări Sanatate, construcții necesare spitalului.

Conform P.U.G.- lui aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat și a Regulamentului aferent acestuia, pentru zona cuprinsă în acest PUZ în suprafața de 44452,00 mp, situat în intravilanul Orașului Ramnicu Sarat, există următoarele funcțiuni:

L - locuințe și funcțiuni complementare.

ISs - zona pentru institutii publice și servicii de interes general - Dotari Sanatate.

SV – zona spații verzi

C - cai de comunicație și amenajări aferente.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată în acest P.U.Z. (44452,00 mp) este situată în partea sud-vest a intravilanului orașului Ramnicu Sarat, Str. Pacii, nr. 9 bis, județul Buzău. Terenul propus spre dezvoltare este liber de construcții. Accesul la locuințele colective se va realiza din str. Pacii, nr. 9 bis.

Prin P.U.Z. se dorește schimbarea funcțiunii acestei suprafețe de teren din institutii publice și servicii în locuințe și funcțiuni complementare, pentru a răspunde nevoii de construire a unor locuințe colective, destinate personalului din domeniul sănătății.

Zona studiată prin P.U.Z. este în suprafața de 44452,00 mp și are următoarele vecinătăți :

- la nord-vest - Strada Stefan cel Mare.
- la nord-est - Strada Amurgului.
- la sud-est - Strada Pacii
- la sud-vest - Strada Alecu Bagdat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Geomorfologic- perimetrul studiat face parte din Campia Romana (Campia Ramnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasă și eoliene, fine la partea superioară (prafuri argiloase, nisipuri prafoase, argile prafoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1.5m la 7.0m, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit cu nisip grosier și bolovanis.

Clima - este specifică Campiei Ramnicului, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime absolute până la 39.4°C, în timp ce temperaturile minime absolute au fost de până la -30°C, iar media anuală este de 10.6 °C.

Precipitațiile au caracter neuniform, media anuală fiind de 588mm și reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Incarcări date de vânt și zăpadă

Presiunea dinamică a vântului la înălțimea de 10m deasupra terenului, zona B, la o altitudine sub 800m și o viteză medie pe două minute de 30m/s, are valoarea de $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$.

Conform CR 1-1-3 – 2012, „România – Zona de valori caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zona de teritoriul României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,80m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,28g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

Hidrologic

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuării forajelor, din informatii el aflându-se la adâncimi mai mari de 15m.

CATEGORIA GEOTEHNICA

Având în vedere prevederile normativului NP074/2007 categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul este **1**, deci cu **risc geotehnic redus**, punctajele fiind următoarele:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Lucrări fără epuizante	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.28 g$	2
TOTAL	9 puncte	

CONCLUZII DIN STUDIUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform normativ NP 074/2007 și este **1 – risc geotehnic redus** – acumulând 9 puncte.

Terenul se prezintă stabil, orizontal și nu este construit.

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuării forajelor, din informatii el aflându-se la adâncimi mai mari de 15,00 m.

Nivelul freatic nu influențează caracteristicile pământurilor sensibile la umezire, neavând caracter ascensional, însă apele din precipitații pot influența comportarea terenului având în vedere că litologia terenului este reprezentată de pământuri sensibile la umezire din grupa A.

Din punct de vedere al stabilității, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

2.4. CIRCULAȚIA.

Strazile ce delimitează zona studiată, Strada Ștefan cel Mare, Strada Amurgului, Strada Pacii și Strada Alecu Bagdat, sunt asfaltate și nu necesită modernizare. Accesul auto și pietonal către terenul cu Nr. Cad.35520, propus pentru construirea locuințelor colective prin program A.N.L. se va realiza din str. Pacii. În acest sens se va realiza un acces carosabil și pietonal. Accesul auto va avea minim 3,50 m pentru a permite accesul mașinilor de intervenție, ambulante, pompieri, salubritate, etc.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Terenul propus spre dezvoltare este liber de construcții sau sarcini.

Disfuncționalitățile zonei

- Nu sunt amenajate parcuri pentru spital, cele existente sunt insuficiente pentru vizitatorii spitalului și personalul sanitar.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

Zona studiata este dotata cu utilitati, apa, canalizare, electricitate, gaz. Pentru alimentarea noilor constructii cu utilitati se vor face realiza racorduri la retelele existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat s-au studiat problemele de mediu, unde nu s-au semnalat probleme specifice pentru zona studiata sau zonele invecinate.

Relatia cadru natural - fond construit este definita, parcelar constituit cu locuinte individuale mici.

Nu exista riscuri naturale sau antropice ce ar putea afecta constructiile propuse.

Nu exista valori de patrimoniu sau situri arheologice in zona studiata, ce ar putea fi afectate de propunerile de dezvoltare.

Nu se constata in acest moment activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale in privinta protectiei mediului.

2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI.

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre construire de locuinte si functiuni complementare, institutii publice sau servicii de interes general.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Prin studiile de fundamentare elaborate anterior si corelate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat, rezulta ca este necesar schimbarea functiunii terenului beneficiarului pentru a raspunde nevoii acestuia de valorificare functionala si economica eficienta.

Zona studiata in acest P.U.Z. (44452,00 mp) este situata in partea sud-vest a intravilanului orasului Ramnicu Sarat, Str. Pacii, nr. 9 bis, judetul Buzau. Terenul propus spre dezvoltare este liber de constructii. Accesul la locuintele colective se va realiza din str. Pacii, prin amenajarea unui acces auto si pietonal.

Prin P.U.Z. se doreste schimbarea functiunii acestei suprafete de teren din institutii publice si servicii in locuinte si functiuni complementare, pentru a raspunde nevoii de construire a unor locuinte colective, destinate personalului din domeniul sanatatii.

3.2. PREVEDERI ALE PUG:

Conform PUG – ul Municipiului Ramnicu Sarat aprobat, zona studiata in PUZ este in suprafata de 44452,00 mp, cuprinsa intre strazile, Strada Stefan cel Mare, Strada Amurgului, Strada Pacii si Strada Alecu Bagdat este situata in UTR 6 si cuprinde urmatoarele functiuni:

L1 - Zona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri.

ISs - Zona institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2 Niveluri – Dotari Sanatate.

SV - Zona spatii verzi.

C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, parcare.

În conformitate cu tema program și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementările prevăzute în PUG – ul Municipiul Ramnicu Sarat și propune pentru zona studiată următoarele obiective specifice:

- Schimbarea funcțiunii din institutii publice si servicii de interes general in zona pentru locuinte si functiuni complementare pentru terenul cu NC 35520, situat la adresa Str. Pacii, nr. 9 bis, Municipiul Ramnicu Sarat, Jud. Buzau.
- Indicarea formelor de proprietate;
- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic al zonei;
- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;
- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii în zona;
- Realizarea unor accese către noile investiție;
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea eficienta a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi.
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deșeurilor.

In acest sens propunerea de schimbare a funcțiunii terenului este pentru a asigura locuinte personalului din domeniul sanatații si pentru a valorifica functional si economic terenul aflat in vecinatatea spitalului .

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona va avea următoarele funcțiuni:

L1 - Zona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri,

L2 - Zona locuintelor colective medii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri,

ISs - Zona institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri – dotari Sanatate.

SV - Zona spatii verzi.

C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, parcare.

Caracteristicile principale ale constructiilor

Aspectul constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei.

Constructiile invecinate zonei studiate sunt cu regimul de inaltime dominant P-P+2, au acoperisul sarpanta si invelitorile in mare parte realizate din tigla metalica.

Pentru realizarea unui aspect placut, unitar si echilibrat al zonei, constructiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleasi tipuri de materiale si culori :

- Fatadele vor avea tencuieli decorative de culori cat mai deschise, culori pastelate.

- Acoperisurile vor avea invelitori de culoarea maron – roscat.

- Tamplariile nu vor avea culori stridente.

- Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incintele proprietate privata.

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale cladirilor ce se vor realiza in zona propusa prin P.U.Z. vor avea structurile de rezistenta realizate din zidarie de caramida, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinatii ale structurilor enumerate anterior.

Construciile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice intocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de colt TC= 1,6 Sec, conform P100/1 - 2006.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul pe care se propune construirea locuintelor colective este neconstruit, nevalorificat si se doreste integrarea lui in tesutul urban construit existent.

Pentru construirea investitiei se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unui ambient echilibrat si valoros in relatia fond construit si plantat.

In incinta, acesul, circulatia auto si pietonala se vor face pe alei si platforme realizate din dale din prefabricate sau inierbate. Solutiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentatiilor tehnice necesare construirii obiectivelor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile ce delimiteaza zona studiata, Strada Stefan cel Mare, Strada Amurgului, Strada Pacii si Strada Alecu Bagdat, sunt asfaltate si nu necesita modernizare. Accesul auto si pietonal catre terenul cu Nr. Cad.35520, propus pentru construirea locuintelor colective prin program A.N.L. se va realiza din str. Pacii. In acest sens se va realiza un acces carosabil si pietonal. Accesul auto va avea minim 3,50 m pentru a permite accesul masinilor de interventii, ambulante, pompieri, salubritate, etc.

- Parcarea pentru zonele L1, L2 si IS - se va asigura in incinte pe platforme sau in garaje pentru a nu stanjeni circulatia stradala.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI :

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona va avea urmatoarele functiuni:

- - **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:
 - caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon;
 - caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

subzona : L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Indici urbanistici de ocupare a terenurilor:

P.O.T. maxim propus = 40 % C.U.T. maxim propus = 1,20

- **Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre strada, retratergeri limite laterale si posterioare - conform Codului Civil.**

- **Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00m.**

subzona : L2 - locuințe colective medii cu regim maxim de înaltime P+3 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Indici urbanistici de ocupare a terenurilor:

P.O.T. maxim propus = 50 % C.U.T. maxim propus = 2,00

- **Retrageri minime obligatorii 6,00 m fata de limita proprietatii spre strada, retratergeri limite laterale si posterioare - conform Codului Civil.**

- **Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00m.**

- **C- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE, PARCARI.**

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr Crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata mp	Procent %	Suprafata mp	Procent %
1	L 1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - locuinte individuale si colective mici P+2	17210,80 mp	38,71 %	17210,80 mp	38,71 %
2	L 2 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - locuinte colective medii P+3.	-	-	6.572,00 mp	14,78 %
3	ISs - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - zona dotari Sanatate.	17.799,70 mp	40,05 %	11.227,70 mp	25,26 %
4	SV - ZONA SPATII VERZI.	435,00 mp	0,98 %	417,00 mp	0,94 %
5	ZONA CIRCULATIE RUTIERA	9006,50 mp	20,26 %	9024,50 mp	20,31 %
	TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	44.452,00 mp	100.00 %	44.452,00 mp	100 ,00 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiată este dotată cu utilități, apă, canalizare, electricitate, gaz. Pentru alimentarea noilor construcții cu utilități se vor face realizări racorduri la rețelele existente.

Alimentarea cu apă

Apă potabilă necesară pentru investițiile propuse va fi obținută prin racord la rețeaua de apă existentă a orașului Râmnicu Sărat.

Canalizare

Investițiile propuse a se realiza în zona se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă a orașului.

Rețele electrice

Energia electrică se va obține prin racord la rețeaua de energie electrică existentă în zona studiată.

Rețele de gaze

Obiectivele vor fi racordate la rețeaua existentă de gaze aflată în zona studiată.

Rețele de telecomunicații

Zona dispune de rețele de telecomunicații și rețele TV, dar se vor folosi dispozitive mobile de telecomunicații.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.

În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat, s-a studiat problemele de mediu din cadrul orașului, unde nu s-au semnalat probleme semnificative pentru zona studiată și zonele învecinate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Obiectivul prezentului P.U.Z. este elaborarea documentației de urbanism în conformitate cu metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), și în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicată și modificată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- Fondul construit propus nu poluează și nu influențează negativ calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație. Relația cadru natural – cadru construit este bine definită iar propunerea completează țesutul existent.

- În zona nu sunt prezenți factori poluanți iar spațiile verzi influențează în mod favorabil factorii de mediu și nu a fost evidențiată existența unor riscuri naturale sau antropice. Lipsa activităților industriale poluante, contribuie la menținerea unui mediu curat, fără influențe negative asupra mediului.

Zona studiată nu este cuprinsă în zona de protecție a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice - conform PUG aprobat pentru Municipiul Râmnicu Sărat.

Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Din studiul geotehnic realizat rezultă că terenul este stabil și bun pentru construit, cu respectarea recomandărilor din studiu geotehnic. Construcțiile ce se vor realiza în această zonă prin funcțiunile și amenajările propuse nu prezintă riscuri naturale.

- Sursele de poluanți:

- Sursele de poluanți pentru ape, concentrații și debite masice de poluanți rezultați pe faze tehnologice și de activitate.

Nu sunt surse de poluare a apelor. Rețeaua de canalizare este etanșă.

- Concentrațiile și debitele masice de poluanți evacuați în mediu, locul de evacuare sau emisarul;

Nu este cazul.

- Sursele de poluanti pentru aer , concentratiile si debitele masice de poluanti rezultati si caracteristicile acestora pe faze tehnologice sau de activitate;

Nu sunt surse de poluare.

- Surse de zgomot si de vibratii;

Din activitatea desfasurata nu sunt surse de zgomot si vibratii peste limita legala.

- Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;

Nu este cazul

- Surse de radiatii;

Nu este cazul.

- Amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor;

Nu este cazul.

- Sursele de poluanti pentru sol si subsol;

Apele uzate menajere vor fi dirijate prin conducte etanse rețeaua de canalizare a orasului.

- Lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului ;

Nu este cazul.

- Descrierea aspectelor de mediu ce vor fi semnificativ afectate prin proiectul propus, inclusiv, in special: populatia, fauna, flora, apa , aerul , factori climatici, peisajul si interrelatiile dintre acesti factori;

Nu este cazul. – nu este zona naturala protejata.

- Poluantii si activitatile ce pot afecta ecosistemele acvatice si terestre;

Nu este cazul.

- Lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate;

Nu este cazul.

- Distanta fata de asezarile umane si obiectivele de interes public, respectiv investitii, monumente istorice si de arhitectura, diverse asezaminte, zone de interes traditional.

Funcțiunile propuse a se realiza in zona sunt compatibile cu vecinatatile imediate.

Zona studiata nu este cuprinsa in zona de protectie a monumentelor istorice sau siturilor arheologice - conform PUG Municipiul Ramnicu Sarat.

Prin lucrarile ce se vor executa la aceste obiective, nu exista riscul de afectare a așezarilor umane sau alte obiective de interes public (respectiv monumentele istorice sau de arhitectura).

- Tipurile si cantitatile de deseuri de orice natura rezultate;

Colectare.

Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in containere pe platforme betonate special amenajate pana la ridicarea lor. Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Depozitare

Depozitarea deseurilor reciclabile se va face selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Faza de executie

Implementarea proiectului va implica derularea unor activități care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri.

Categoriile de activități generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- ↳ lucrari de excavare;
- ↳ lucrari de construcție;
- ↳ organizarea de șantier.

Deșeurile rezultate în perioada de execuție vor proveni în special din operațiunile de construire. Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hartie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de execuție. Colectarea deșeurilor menajere rezultate în urma activităților desfășurate de muncitori se va efectua în pubele special destinate și colectate de către un operator autorizat.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate în urma executării lucrărilor sunt: pamant excavat (17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de construcție inertă și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fără testare în depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării. Pamantul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Deseuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor:

Deseurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platformă ecologică de gunoi din beton, armat în pubele ecologice, până la transportul lor la groapa de gunoi ecologică de către firme specializate de salubritate.

În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului.

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor adverse semnificative asupra mediului se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului;
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- lucrări de însămânțare cu gazon și plantare de arbuști ornamentali în spațiul verde;
- lucrări de delimitare cu borduri a spațiilor verzi și a căilor de acces.

Organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

În incinte pe minim 20,00 % din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. Pe lângă împrejurimile realizate incintei, se vor planta pomi, iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.

Platformele din incintă vor fi de bună calitate, definitive și vor avea trotuare și alei pentru circulația carosabilă și pietonală. Fondul construit va fi de bună calitate, folosind materiale moderne astfel încât acestea să corespundă tuturor condițiilor arhitecturale și de mediu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru zona studiată în P.U.Z. se propune :

- Construirea unor locuințe colective mici.
- Modernizarea trotuarelor și a acceselor pe parcele.
- Reabilitarea rețelelor edilitare existente și extinderea acestora.
- Modernizarea iluminatului public.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

Proprietate publica.

- terenuri proprietate publica de interes local (strazi).
- Proprietate privata
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse în strategia de dezvoltare realizata la nivelul Municipiul Ramnicu Sarat si Planul Urbanistic General aprobat.

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului – U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, care doreste construirea unor locuinte colective prin programul A.N.L., pe terenul proprietate privata situat in intravilanul Str. Pacii, nr. 9 bis, Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau. Aceasta investitie este oportuna si va respecta reglementarile impuse in acest PUZ.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiul Ramnicu Sarat, care vor deveni odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

**INTOCMIT,
URB. VASILE MILEA**



**SEF PROIECT,
ARH. ANA TOMOIU**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Documentatia de urbanism :
PLAN URBANISTIC ZONAL,
STR. PACII, NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL
BUZAU.

- Denumirea lucrarilor de investitii :
"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE PRIN PROGRAM A.N.L.",
STR. PACII NR. 9 BIS, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUD. BUZAU,
conform C.U. nr.113/08.06.2018.

- Amplasamentul :
Zona studiata reprezinta teren intravilan, STR. PACII, NR. 9 BIS,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU.

- Beneficiari : - U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

- Proiectant: - SC PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT SRL,
cu sediul str. Oltului , nr 34, municipiul Buzau,

- Data : - 2018

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor zone functionale in zona studiata in acest Plan Urbanistic Zonal, in intravilanul orasului Ramnicu Sarat, Str. Pacii, nr. 9 bis, Municipiul Ramnicu Sarat, Jud. Buzau

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ este de 44452,00 mp, iar initiatorul documentatiei de urbanism este proprietarul parcelei cu NC 35520, U.A.T. Ramnicu Sarat

Zona studiata in PUZ este situata in UTR 6, in suprafata de 44452,00 mp, cuprinsa intre strazile, Strada Stefan cel Mare, Strada Amurgului, Strada Pacii si Strada Alecu Bagdat

1.2. Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z.

Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal amplasat in intravilan, Str. Pacii, nr. 9 bis, NC 35520, Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2 Baza legala a elaborarii.

La baza elaborarii regulamentului local au stat Legea 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Legea 50 din 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare si metodologia de elaborare a P.U.Z. indicativ GM-010-2000 precum si Certificatul de Urbanism Nr. 113 / 08.06.2018 pentru "Construire locuinte colective prin programul A.N.L."

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona.
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Prin P.U.Z. in zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol si au fost luate toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Deseurile menajere se vor depozita selectiv numai pe platforme betonate amplasate in incinte proprii si vor fi ridicate periodic de catre serviciile de salubritate.

In incinte se vor amenaja spatii verzi pe un procent minim de 20% din suprafata terenului. Pe langa imprejmuirile incintei se vor planta arbusti iar in zonele de acces se vor realiza amenajari peisagistice.

Zona studiata nu este cuprinsa in zona de protectie a siturilor arheologice sau a monumentelor istorice - conform P.U.G. Municipiul Ramnicu Sarat.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare. Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc si trebuie sa corespunda cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

La amplasarea constructiilor in incinte se va tine cont obligatoriu de codul civil, de modul de insorire a lotului si prevederile regulamentului aferent acestui PUZ.

- Pentru zonele L1 si ISs reglementarile se fac conform prezentului P.U.Z. inaltimea maxima P+2 niveluri:
- Pentru zona L2 amplasarea locuintelor colective se va face cu respectarea legislatiilor in vigoare privind insorirea si normele sanitare privind construirea fata de unitatile spitalicesti la 30,00 m distanta (**Ord 119/2014 Norme de igiena si dotari Sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei**). Se vor respecta distantele fata de limitele proprietatii, a edificabilului conform planului de situatie atasat.
- Aliniamentul construit obligatoriu – 5,00 m fata de limita proprietatii la strada.
- Constructiile se vor amplasa la minim 12,00 m fata de limitele laterale ale proprietatii la nord – vest, la nord- est si sud - vest .
- Locuintele colective se vor amplasa la minim 30,00 m la limita de sud - est fata de incinta unitatii spitalicesti.

7. Reguli cu privire la asigurarea circulatiei carosabile , accese obligatorii.

Constructiile existente au asigurate accese pietonale si auto.

Accesul in incinta cu Nr. Cad 35520, in zona studiata prin PUZ se va face din Str. Pacii, din trama stradala existenta.

Parcarea autovehiculelor se va asigura in incinte pe platforme sau in garaje pentru a nu stanjeni circulatia stradala. **Parcarea realizata in incinta Nr. Cad 35520, va cuprinde cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.**

Prin amenajarea incintelor se vor realiza alei carosabile si accese pietonale catre toate fatadele cladirilor, pentru interventii in situatii de urgenta.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare existente in zona studiata.

Solutiile de racordare vor fi stabilite de proiectanti in domeniu in functie de situatia din teren.

- o Toate retelele vor fi ingropate cu exceptia retelelor care au cerinte tehnice ce nu permit acest lucru.
- o Racordarea la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil fara a afecta perceptia spatului public.
- o Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietatile invecinate.
- o Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- o Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

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;

Aspectul exterior al cladirilor.

- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- Tratarea unitara a fatadelor in relatie cu vecinatatile.
- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrica si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Mansarda se considera nivel.
- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise sau albe.
- Nu sunt permise culori stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, roz, mov, portocaliu, verde).
- Locuintele individuale si colective mici cu inaltimea maxim P+2 niveluri vor avea acoperisul sarpanta cu invelitori de culoarea maron – roscat.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45%.
- Aparatele de aer conditionat, de ventilatie si antenele de televizor precum si antenele parabolice aplicate pe fatade sunt interzise.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Spații libere și spații plantate

- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu va fi ocupat de construcții, platforme betonate sau alei carosabile sau pietonale va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

Împrejmuiri.

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejurii:

- imprejmuirile la strada in cazul locuintelor individuale si colective mici vor fi transparente, decorative sau din gard viu necesare delimitarii parcelei aferente cladirilor. Inaltimea acestor imprejurii va fi de 2,00 m, din care soclu din beton armat de 0,60 m. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înalțimea maxima de 2,20 metri;
- La strada toate imprejmuirile vor avea aceeasi inaltime si ar fi de preferat sa se foloseasca aceleasi materiale pentru crearea unui aspect unitar al zonei.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTILIZARI FUNCTIONALE

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona va avea urmatoarele functiuni:

L1 - Zona locuintelor individuale si colective mici cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri,

L2 - Zona locuintelor colective medii cu regim de inaltime maxim P+3 niveluri,

ISs - Zona institutii publice si servicii cu regim de inaltime maxim P+2 Niveluri - Dotari Sanatate,

SV - Zona spatii verzi.

C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, parcare.

1.1. Unitati si subunitati functionale.

- **ZONA DE LOCUIT** se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon;

- caracterul țesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente.

- Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban (subzone), din urmatoarele puncte de vedere:

- caracterul locuintelor: individuale, colective mici si medii;

- caracterul tesutului urban :

- omogen rezidential cu echipamente publice aferente,

- morfologic:

- tipul parcelarului:

- creat prin lotizarea unui teren mai mare.

- configuratia în raport cu spatiul stradal:

- geometric ordonata in raport cu trasee prestabilite.

- diferentiata sau nu în raport cu distanta fata de strada a cladirilor de pe parcela.

- volumetria, regim de construire: discontinuu, înaltime mica maxim P+2 niveluri si medie P+3 niveluri.

- spatiul liber: continuu (vizibil din circulatiile publice - nota caracteristica pentru marea majoritate a constructiilor rezidentiale cu locuinte individuale sau colective medii si inalte, în care gradinile de fatada sunt vizibile, sau transparente),

- vechime: - exprima atat capacitatea locuintelor de a satisface cerintele actuale de locuire cat si starea de viabilitate - locuinte noi;

- calitatea constructiei : definita prin arhitectura; partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor.

subzona : L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Indici urbanistici de ocupare a terenurilor:

P.O.T. maxim propus = 40 % C.U.T. maxim propus = 1,20

- **Retrageri minime obligatorii 5,00 m fata de limita proprietatii spre strada, retrageri limite laterale si posterioare - conform Codului Civil.**

- **Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00m.**

subzona : L2 - locuințe colective medii cu regim maxim de înaltime P+3 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu

(înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

Indici urbanistici de ocupare a terenurilor:

P.O.T. maxim propus = 50 % C.U.T. maxim propus = 2,00

- Retrageri minime obligatorii 5,00 m fata de limita proprietatii spre strada, retrageri limite laterale si posterioare - conform Codului Civil.

- Deschideri minime ale parcelelor la strada 12,00m.

- utilizari admise

Se pot autoriza constructii noi pentru locuit.

Se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii constructiilor existente.

Se pot autoriza lucrari de echipare edilitara in zona (apa, canal, electrice).

Se pot autoriza lucrari de plantatii spatii verzi mici si inalte.

Se pot autoriza lucrari de sistematizare verticala a terenurilor.

Sunt permise in zona a se construi numai cladiri ce au documentatii intocmite si executate de specialisti autorizati in domeniu.

- utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit 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 sau producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **250 mp**. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

- utilizari interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Pentru zona ISs - Zona institutii publice si servicii dotari sanatare cu inaltimea maxima P+2 niveluri, se prevede :

- **Procenti maximali de ocupare a terenurilor:**
P.O.T. maxim propus = 60 % C.U.T. maxim propus = 1,80
 - **Retrageri minime obligatorii 5,00 m fata de limita proprietatii spre strada.**
 - **Deschideri minime la strada 12,00m.**
- utilizari admise.**
- institutii, servicii și echipamente publice de nivel supra, , de sector și de cartier;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și multietajate;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- utilizari admise cu conditionari.**
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai

mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre case sau blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

- utilizari interzise.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile/toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Sv Zona spatii verzi

Zona studiata cuprinde cateva spatii verzi putin amenajate, scuaruri si plantarii la strada.

Prin aceste amenajari se va asigura respectarea Legii 24/2007 care prevede o suprafata de 26 mp / locuitor.

permisiuni

- se pot autoriza lucrari de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica.

conditionari si restrictii

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisa schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevazute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor

acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.

- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.

- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;
- zona studiată nu cuprinde. Până la limita S.C.I. – NATURA 2000 zona protecție

Lunca Buzăului sunt 25,00 m.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

permisiuni

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a carosabilului

conditionari si restrictii

- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

Pentru zona - C - zona pentru cai de comunicatie si amenajari aferente:

- permisiuni

- se pot construi străzi noi ;
- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a carosabilului existent.

- conditionari si restrictii

- intervențiile la străzile existente și de realizare a unor străzi noi sunt permise numai pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare și cu respectarea tuturor legislațiilor în vigoare.

DISPOZIȚII GENERALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a reglementat din punct de vedere urbanistic o suprafață 44452,00 mp.

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului – U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, care dorește construirea unor locuințe colective prin programul A.N.L., pe terenul proprietate privată situat în intravilanul Str. Pacii, nr. 9 bis, Municipiul Ramnicu Sarat, Județul Buzău. Această investiție este oportună și va respecta reglementările impuse în acest PUZ.

Dupa aprobare Planului Urbanistic Zonal prevederile acestuia vor fi cuprinse în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat, Judetul Buzau.

**INTOCMIT
URB. VASILE MILEA**

**SEF PROIECT,
ARH. ANA TOMOIU**



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

