

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 11699 din 12 07 2017

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 12 07 2017.

In scopul: CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE .  
\*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) SIRBU MARIAN si SIRBU GEANINA MIRELA .

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul \_\_\_\_\_ municipiul/orasul/comuna \_\_\_\_\_, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 11699 din 28.06.2017 .  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Principele Ferdinand ,  
nr. 35, bl. \_\_\_\_ sc. \_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /  
Plan de situatie / Nr. cadastral 33608

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 .  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale  
acestora: zona de protectie monument istoric cod BZ-II-m-B-02464 Biblioteca Municipala .

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii .  
Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri  
P, P+1, P+2, conform U.T.R. 5 din P.U.G. .  
Nu sunt reglementari fiscale speciale .

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.: Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile unde nu sunt restrictii temporare de constructii/se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte /se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona / Conditionari si restrictii: cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor Al. Ioan Cuza, Focsani, B-dul Eroilor, Pr. Ferdinand si Ion Mihalache vor avea o tratare volumetrica deosebita care sa se incadreaza in echilibrul arhitectural al zonei

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Pr. Ferdinand, cu pastrarea regimului de aliniere existent

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 max. 2m

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ( $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )

$S_{teren} = 478\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

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

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: din str. Pr. Ferdinand si Gh. Lupescu

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / 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:  
CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE**

\*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/~~DESPHINTARE~~ 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);

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):

alimentare cu apa       gaze naturale  
 canalizare       telefonizare  
 alimentare cu energie       salubritate  
    electrica – DTAC+DIOE  
 alimentare cu energie termica       transport urban

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor in caz de de nerespectare prevederi Cod Civil  
 acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu–DTAC+DIOE       protectia civila       sanatatea populatiei–DTAC+DIOE

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 si Regulament Local de Urbanism in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic, va fi avizat de S.C. Electrica S.A., Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, Politia Rutiera, Directia pentru Cultura Culte si Patrimoniul Cultural si Consiliul Judetean 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.+R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania

Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural al Judetului Buzau – DTAC+DIOE

verificare conform Legii 10/1995 – cerinta rezistenta si stabilitate – DTAC+DIOE

Serviciul Politie Rutiera – DTAC+DIOE

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau intocmit conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991, republicata si actualizata – DTAC+DIOE

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau – DTAC+DIOE

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

studiu geotehnic – DTAC+DIOE

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea – daca este cazul – DTAC+DIOE

punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) –DTAC+DIOE

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)

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1,0 % din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 323/28.12.2016

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 323/28.12.2016

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

**PRIMAR\*\*\*),**

(functia, nume, prenumele si semnatura)

*Cirjan Sorin Valentin*

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(nume, prenumele si semnatura)

*Vagyas Davidou Manuela*

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**

(nume, prenumele si semnatura)

*ing. Nicolae Gabriela*

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 053451 din 13.06.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 12 07 2017.

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.

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

**PROIECT NR. 3/2018**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL –  
CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI  
SPATII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE  
FERDINAND, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

**FAZA :**

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

---



**BENEFICIAR:**

**SIRBU MARIAN SI SIRBU GEANINA MIRELA**

**PROIECTANT:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE**

**DATA :**

**Martie 2018** 2x2

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 11699 din 12 07 2017

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 12 07 2017.

In scopul: CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE \*\*

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) SIRBU MARIAN si SIRBU GEANINA MIRELA

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul \_\_\_\_\_ municipiul/orasul/comuna \_\_\_\_\_, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 11699 din 28.06.2017.  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Principele Ferdinand,  
nr. 35, bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /  
Plan de situatie / Nr. cadastral 33608

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

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: zona de protectie monument istoric cod BZ-II-m-B-02464 Biblioteca Municipala

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii

Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform U.T.R. 5 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.: Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata locuintelor parter restructurabile unde nu sunt restrictii temporare de constructii/se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte /se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona / Conditionari si restrictii: cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor Al. Ioan Cuza, Focsani, B-dul Eroilor Pr. Ferdinand si Ion Mihalache vor avea o tratare volumetrica deosebita care sa se incadreaza in echilibrul arhitectural al zonei

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Pr. Ferdinand, cu pastrarea regimului de aliniere existent

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar si 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 max. 2m

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ( $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )

$S_{ieixn} = 478\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

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

regulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: din str. Pr. Ferdinand si Gh. Lupescu

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / 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:**

**CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE**

\*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 NATIONALA 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/DESPINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

certificatul de urbanism (copie);  
 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);

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):

alimentare cu apa       gaze naturale  
 canalizare       telefonizare  
 alimentare cu energie       salubritate  
    electrica - DTAC+DTOE  
 alimentare cu energie termica       transport urban

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor in caz de de nerespectare prevederi Cod Civil  
 acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu-DTAC+DTOE       protectia civila       sanatatea populatiei-DTAC+DTOE

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 si Regulament Local de Urbanism in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic, va fi avizat de S.C. Electrica S.A., Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, Politia Rutiera, Directia pentru Cultura Culte si Patrimoniul Cultural si Consiliul Judetean 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.+R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania

Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural al Judetului Buzau - DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

Serviciul Politie Rutiera - DTAC+DTOE

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau intocmit conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991, republicata si actualizata - DTAC+DTOE

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic - DTAC+DTOE

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - daca este cazul - DTAC+DTOE

punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) -DTAC+DTOE  
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)

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1,0 % din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 323/28.12.2016

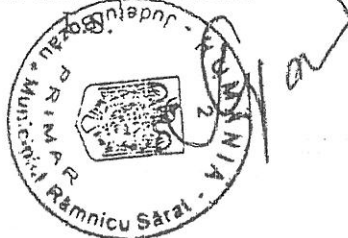
Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 323/28.12.2016

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR\*\*\*),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas David/Manuela

ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 053451 din 15.06.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 12 07 2017



**PROIECT NR. 3 /2018**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI  
SPATII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA: P.U.Z.**

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Foai de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 140 din 12.07.2017
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1763 din 24.07.2016
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

### **PIESE DESENATE**

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 – Plan de utilitate publica
- Plan Extraz Studiu Istoric de fundamentare
- PI.A5 – Plan coordonator retele

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006**

**PROIECT NR. 3 /2018**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI  
SPATII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA: P.U.Z.**

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL –  
CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE,  
STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,  
JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**SIRBU MARIAN SI SIRBU GEANINA MIRELA**

**- PROIECTANT**

**BIROU INIDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006**

#### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARI**

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor **SIRBU MARIAN** si **SIRBU GEANINA MIRELA** pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire

pentru birouri si spatii comerciale, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarilor, strada Principele Ferdinand, nr. 35 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarilor Sirbu Marian si Sirbu Geanina Mirela si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1763 din 24 iulie 2015. Amplasamentul a fost identificat prin documentatie cadastrala .C.F. nr. 33608, U.A.T. 5 Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 478 mp (din acte 473 mp) cu folosinta de teren curti constructii .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarii au obtinut **Certificatul de urbanism nr.140 din 12.07.2017** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarilor pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Schimbarea zonei functionale din zona locuinte rezidentiale P-P+2 in zona servicii
- Construirea unei cladiri S+P+1+M amplasata pe terenul beneficiarilor cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Indicatori urbanistici pe terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. si C.U.T. conform prevederile articol 32 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismului corelati cu indicatorii urbanistici medii ai contextului urban istoric al terenului situat in strada Principele Ferdinand nr. 35;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau
- Studiu istoric de fundamentarea P.U.Z. – noiembrie 2016, extras din Studiu istoric general de fundamentare P.U.G-ul avizat al municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau  
MC nr. 13 din 23.05.2014;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat la limita zonei centrale.

Amplasamentul studiat este in suprafata de  $S = 478$  mp si este proprietatea beneficiarilor prezentei documentatii Sirbu Marian si Sirbu Geanina Mirela.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 5 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona locuinte rezidentiale P-P+2 niveluri.

Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal se definesc conditiile prin care se schimba zona functionala a terenul beneficiarilor din zona rezidentiala locuinte maxim P+2 niveluri in zona servicii.

Zona studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – strada Gheorghita Lupescu;
- la est - zona locuinte individuale, zona dotari;
- la sud – zona locuinte colective amplasate la strada Principele Ferdinand;
- la vest - strada Gheorghita Lupescu spre zona locuinte individuale.

Documentatia de urbanism P.U.Z . studiaza suprafata de 3020,47 mp . suprafata ce include si terenul beneficiarilor S= 478,00 mp

Zona are legaturile functionale asigurate de arterele de circulatie strada Gheorghita Lupescu si strada Principele Ferdinand ce fac legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale conform UTR 5:

- **L1a**- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protecție
- **Zona CP3** – subzona clădiri medii și inalte (P+4 – P+10 niveluri), destinate locuintelor colective cu spatii la parter si izolat la mezanin ce au functiuni complementare,
- **Zona dotari – Is** , zona pentru constructii administrative, constructii comerciale institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala;
- **Zona circulatie** carosabila si pietonala.

Terenul beneficiarilor in suprafata de 478,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala L1a. Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona servicii.

Disfunctionalitati:

- Front construit stradal existent fara dinamica urbanistica;
- Spatiu verde aferent locuintelor individuale si dotarilor existente prost intretinut
- Circulatia stradala de pe strada Gheorghita Lupescu cu imbracaminte degradata
- Frontul stradal, strada Principele Ferdinand – strada Gheorghita Lupescu discontinu in zona de dotari ( teren liber neamenajat- proprietatea beneficiarilor prezentului P.U.Z.)

## BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
ZONA L1a – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	478,00	15,82
ZONA CP3 – locuinte colective	182,44	6,04
ZONA DOTARI IS - servicii	398,01	13,18
ZONA SPATII VERZI	44,60	1,48
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	1025,85	33,96
ZONA CIRCULATII PIETONALE	891,57	29,52
<b>SUPRAFATA TOTAL</b>	<b>3020,47</b>	<b>100,00</b>

In imediata vecinatate a terenului ce a generat P.U.Z. la strada Principe Ferdinand nr. 37 este constructia Bibliotecii Municipale monument istoric – imobil inregistrat in Lista Monumentelor Istorice cod LMI BZ-II-m-B-02464.

Terenul beneficiarului este cuprins in zona de protectie a acestui monument stabilita prin Studiul Istoric General de Fundamentarea a P.U.G. -ului Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, aviz MC nr. 13.05.2014.

### 2.3. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone unitare de dotari, servicii spatii comerciale, sedii firma in zona de intretiecie a strazii Principele Ferdinand cu strada Gheorghita Lupescu.
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studiata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent din incintele locuintelor individuale daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

### 2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

## 2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Municipiul Rm. Sarat se afla in subunitatea numita Campia Ramnicului si care formeaza impreuna cu Campia Buzau-Siret Campia Romana de est.

Geomorfologic, orasul Rm. Sarat este situat pe trei nivele ale raului Rm. Sarat.

Litologic zona se caracterizeaza prin prezenta unor depozite cuaternare alcatuite la partea superioara din loessuri (depozite eoliene) si aluviuni fine (nisipuri prafoase) urmate de complexul aluvionar de baza constituit din pietrisuri cu nisipuri.

### Sarcini climatice si seismice

- sarcina data de vant  $Q_{ref} = 0,45$  KN/mp – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005

- sarcina data de zapada  $G_v = 1,20$  KN/mp – conform CR-1-3-2005

Adancimea de inghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- acceleratia terenului  $a_g = 0,28$  g, pentru IMR = 100 ani

- perioada de colt  $T_c = 1,6$  sec conf. Normativ P100-1-2004

Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 20 – 30 m.

## 2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei studiate P .U.Z.sunt:

- constructiile de cladiri individuale in regim punctual (izolat) cu regim de inaltime de P construite in ultimele 25 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra;
- fond construit istoric al strazii Principele Ferdinand mentinut pe anumite tronsoane ale strazii, alcatuit din cladiri de locuit cu pravalii sau ateliere la parter, edificate la sfarsitul secolului XIX si inceputul secolului XX;
- existenta constructiei monument istoric Biblioteca Municipala, imobil inscris in Lista Monumentelor Istorice cod LMI BZ-II-m-B-02464. – strada Principele Ferdinand 37;
- Conform Studiu Istoric General de Fundamentarea a P.U.G. Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, aviz MC nr. 13.05.2014, terenul din strada Principe Ferdinand nr. 35 este amplasat in Zona construita protejata propusa nr. I - Complexul Brancovenesc si Vatra Targului, pentru care se instituie grad de protectiv maxim.

## 2.7. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia auto principala a zonei cuprinsa in P.U.Z. se desfasoara pe strada Principele Ferdinand si pe artera de circulatie de importanta locala strada Gheorghita Lupescu.

Strada Gheorghita Lupescu prezinta imbracaminte degradata circulatia desfasurandu-se cu dificultate.

Cele doua strazi sunt la limitele de sud si vest ale terenului ce a generat P.U.Z.

## **2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA**

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari: retea de gaze, retea de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice, retele telefonice.

## **3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

### **3.1 ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare pentru acest studiu se refera la conditiile in care se poate executa o cladire pentru birouri si spatii comerciale cu regim de inaltime P-P+2, etajul al doilea nu va fi sub forma de mansarda, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarilor Sirbu Marian si Sirbu Geanina Mirela situat la strada Principele Ferdinand, nr. 35 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Beneficiarii au obtinut **Certificatul de urbanism nr.140 din 12.07.2017** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea beneficiarii au obtinut Avizul de Oportunitate emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat, prin care s-a identificat terenul studiat P.U.Z si s-au stabilit datele de tema pentru realizarea prezentului studiu.

### **3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE**

In cadrul P.U.G.- ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat s-au stabilit directiile de dezvoltare urbanistica in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Zona studiata P.U.Z. in suprafata de 3020,47 mp definita la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 478,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarilor identificat prin Documentatie cadastrala nr. 33608, situat la strada Principele Ferdinand, nr. 35 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.



Suprafata de teren  $S=478$  mp, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati conform documentatiei cadastrale 33608:

- la est – pe 4,29m+4,64m+14,15m+4,96m+6,76m –proprietati ale unitatii administrativ teritoriale (biblioteca municipala si cantina sociala);
- la sud - pe 28,39 m strada Principele Ferdinand domeniul public;
- la vest – pe 26,34 m strada Gheorghita Lupescu domeniul public.

Se propune extinderea zonei de servicii si pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor comerciale, activitatilor specifice de birouri desfasurate la nivelul orasului si realizarea unor spatii pentru comert care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Realizarea unor spatii comerciale la intersectia strazii Gheorghita Lupescu cu strada Principele Ferdinand ar favoriza antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor, realizarea de noi spatii comerciale, birouri.

**Studiu Istoric de fundamentare precizeaza ca din punct de vedere functional utilizarile propuse pentru cladirea care urmeaza a fi construita pe terenul care a generat P.U.Z.- birouri si spatii comerciale sunt compatibile cu functiunile dezvoltate in zona studiata si cu caracterul functional istoric al zonei.**

Funcțiuni permise pe terenul ce a generat PUZ sunt funcțiuni complementare locuirii:

- constructii administrative;
- constructii comerciale;
- institutii publice sau servicii;
- constructii financiar- bancare;
- asistenta sociala.

Constructia are :

- Arie construita propusa  $S= 229,44$  mp
- Arie construita desfasurata  $S= 669,00$  mp (P+2)  
Constructia poate avea subsol total sau partial.

Pe terenul in suprafata de  $S= 478,00$  mp , teren ce a generat P.U.Z. se propun urmatorii indicatori urbanistici conform prevederile articol 32 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului si uranismului corelati cu indicatorii urbanistici medii ai contextului urban istoric al terenului situat in strada Principele Ferdinand nr. 35

- POT maxim de 48%
- CUT maxim 1,4

Se vor prevedea accese independente in cladire pentru birouri si pentru spatiile comerciale.

Accesele vor fi asigurate din strada Principele Ferdinand si strada Gheorghita Lupescu.

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pe o suprafata de  $S=3020,47$  mp ce cuprinde terenul beneficiarilor.

Propunerile nu vizeaza schimbarea zonelor functionale invecinate cu terenul ce a generat P.U.Z. si nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile principale desfasurata pe strada Principele Ferdinand.

### **3.2.2. REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE**

#### **Regim de inaltime**

Regimul de inaltime a cladirilor a fost stabilit in functie de caracteristicile tehnice ale constructiilor in concordanta cu normele specifice categoriilor functionale cu prevederile legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii si H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism si prevederile articolului 32 din Legea nr. 350.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. regimul de inaltime recomandat prin Studiu Istoric este de maxim P+2 ( posibil P+2 partial sau P+1+M), H maxim = 11 m.

#### **Procent de ocupare a terenului, Coeficient de utilizare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. si Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. pentru zona studziata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T sunt conform prevederilor articol 32 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Pentru zona nou propusa pe terenul beneficiarului - zona IS , zona servicii P.O.T. maxim = 48%, si C.U.T maxim = 1,4 , recomandat prin Studiu Istoric.

### **3.2.3. REGLEMENTARI RPIVID ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR**

Se pastreaza zona de circulatie carosabila si pietonala existenta cu propuneri de reabilitare a strazii Gheorghita Lupescu.

Accesul carosabil in incinta beneficiarilor se va realiza numai din strada Gheorghita Lupescu.

Se propune modernizarea, reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale existente – strada Gheorghita Lupescu.

Locurile de parcare pentru proprietari se vor amenaja in interiorul parcelei.

### **3.2.4. BILANT TERITORIAL**

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

## BILANT TERITORIAL PROPOS – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA L1a – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	478,00	00,00	-	-
ZONA CP3 – locuinte colective	182,44	6,04	182,44	6,04
ZONA DOTARI IS - servicii	398,01	13,18	876,01	29,00
ZONA SPATII VERZI	44,60	1,48	44,60	1,48
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	1025,85	33,96	1025,85	33,96
ZONA CIRCULATII PIETONALE	891,57	29,52	891,57	29,52
<b>SUPRAFATA TOTAL</b>	<b>3020,47</b>	<b>100,00</b>	<b>3020,47</b>	<b>100,00</b>

## BILANT TERITORIAL pe terenul ce a generat P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA ZONA IS – dotari si servicii	Propus	
	mp	%
1.Cladire propusa : birouri si spatii comerciale	229,44	48,00
2.Spatiu verde amenajat incinta	174,94	36,60
3.Circulatii incinta pietonale	42,57	8,91
4.Circulatii incinta carosabile +parcare	29,55	6,18
5.Platforma gospodareasca	1,5	0,31
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>478,00</b>	<b>100,00</b>

Pe terenul in suprafata de S= 478 ,00 mp se propune:

- POT maxim de 48 % ( Arie construita S= 229,44 mp)
- CUT maxim 1,40 ( Arie construita desfasurata S= 669,00 mp)

### 3.2.4. REGULAMENTUL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor în zona ls nou propusă pe terenul beneficiarului privind construirea unei clădiri cu regim de înălțime P+2 ( S+P+1+M).

Pentru celelalte zone funcționale zona CP3 locuințe, zona spații verzi, zona circulație carosabilă și pietonală se păstrează reglementările stabilite prin regulamentul de Urbanism aprobat aferent PUG -ului aprobat pentru municipiul Râmnicu Sărat.

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

Construcțiile vor avea structura de rezistență durabilă, aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se vor înscrie în caracterul tradițional al zonei.

Prin Studiu Istoric de Fundamentare P.U.Z. pe terenul beneficiarului situat la strada Principele Ferdinand nr. 35 s-au stabilit următoarele reglementări:

- funcțiuni premise: locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; construcții administrative, construcții comerciale; instituții publice sau servicii, construcții financiar- bancare, asistența socială;
- P.O.T. maxim= 48%
- C.U.T. maxim = 1,4
- regim de înălțime maxim : P+2 ( posibil P+2 parțial sau P+1+M), H max=11m
- clădirea se va încadra în aliniament, se va alinia la imobilul monument istoric Biblioteca Municipală , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- retragere minim 2,00 ml, cu goluri în fațadă, față de imobilul monument istoric Biblioteca Municipală , strada Principele Ferdinand nr. 37 și față de imobilul din strada Gheorghita Lupescu nr. 2;
- posibil retragere 1,00 ml, cu calcan, imobilul monument istoric Biblioteca Municipală , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- distanța dintre clădiri nu va fi mai mică de ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte;
- clădirea se va încadra din punct de vedere volumetric în echilibrul arhitectural al zonei; se va realiza o trecere graduală spre înălțimea maximă a clădirii, cu o primă travée mai joasă spre monumentul istoric Biblioteca Municipală , strada Principele Ferdinand nr. 37 sau retrasă la partea superioară; se va prelua înălțimea cornisei monumentului istoric;
- minim 15% spațiu verde în interiorul parcelei.

### 4. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

În zona sunt toate utilitățile necesare bunei funcționări:

- rețea de gaze
- rețea de alimentare cu apă și canalizare
- rețele electrice
- rețele telefonice

Prin racord la rețelele stradale existente pe strazile Pincipele Ferdinand si Gheorghita Lupescu se asigura toate utilitatile pentru functionarea investitiei propuse.

Incalzirea se realizeaza cu centrale proprii pe combustibil gazos sau electric.

## **5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI**

### **5.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorii privati, beneficiarii Sirbu Marian si Sirbu Geanina Mirela.

Acestia vor suporta costurile pentru:

- construirea cladirii S+P+2 ( S+P+1+M) pentru birouri si spatii comerciale;
- amenajare incinta cu loc de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare accese auto si pietonale;
- executare racord la reteaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

### **5.2. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

### **5.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII**

Realizarea investitiei propusa de beneficiari, definirea unei zone de dotari- servicii, sedii firma, spatii comerciale contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei studiate P.U.Z. la obtinerea unui coeficient mai mare de utilizare a terenurilor.

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiari respectiv construire unei cladiri pentru birouri si spatii comerciale pe terenul proprietate a beneficiarilor fapt ce confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal.

Regulametul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

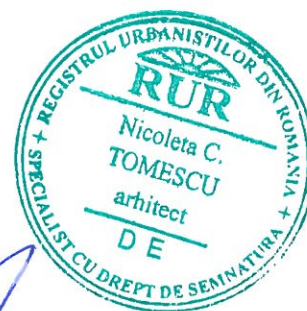
- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesiunare, reparcelari).

Prin interventiile propuse a se realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. amplasat in strada Principele Ferdinand nr. 35 se vor proteja valorile de patrimoniu construit din contextual urban istoric, palierele de vizibilitate spre si dinspre monumental istoric Biblioteca Municipala, cod LMI BZ-II-m-B-02464, strada Principele Ferdinand nr. 37.

Terenul ce a generat P.U.Z. se afla in zona de protectie a monumentului istoric Biblioteca municipala, indicative BZ-II-m-B-02464, construita in anul 1910. La faza D.T.A.C se va solicita pentru constructia propusa Avizul de la monumente istorice.

In zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**



**PROIECT NR. 3 /2018**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI  
SPATII COMERCIALE, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA: P.U.Z.**

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. 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 investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G. Municipiul Rm. Sarat si U.T.R. 5.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997 si prevederile articolului 32 din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismului corelati cu indicatorii urbanistici medii ai contextului urban istoric al terenului situat in strada Principele Ferdinand nr. 35.

#### **2. Baza legala**

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din P.U.G .Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detalieri UTR. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detalierii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996 si Studiu Istoric de Fundamentare P.U.Z. noiembrie 2016.

### 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 zonă;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesionare, reparcelări).

3.2. Pentru investiția propusă beneficiarul Sirbu Marian și Sirbu Geanina Mirela au obținut **Certificatul de Urbanism nr. 140 din 12.07.2017**. Investiția urmează să se realizeze pe terenul proprietate personală în suprafața de 478 mp, terenul fiind identificat prin Documentație Cadastrală C.F. nr. 33608, U.A.T. 5 Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobândit de beneficiar prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 1763 din 24 iulie 2015.

Se propune extinderea zonei de servicii și pe terenul ce a generat P.U.Z. în vederea dezvoltării activităților comerciale, activităților specifice de birouri desfășurate la nivelul orașului și realizarea unor spații pentru comerț care să corespundă nivelelor de calitate și a standardelor în vigoare.

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

Accesele pietonale și carosabile noi nu vor afecta fluenta circulației existente.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de  $S = 3020,47$  mp cuprinzând terenul beneficiarului investiției  $S = 478,00$  mp.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor s-au prezentat în planșe zonele funcționale, reglementări și restricții.

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### ➤ SUBZONE FUNCȚIONALE

**subzona CP3** - clădiri medii și înalte (P+4 – P+10 niveluri), destinate locuințelor colective cu spații la parter și izolat la mezanin ce au funcțiuni complementare, dispuse pe aliniament și alcatuind fronturi relativ continue la Strada Mare și strazile cuprinse în cadrul zonei centrale



- **UTILIZARI ADMISE**

**CP3 - Nu s-au prevazut locatii noi pentru aceasta subzona.**

Se admit lucrari de reabilitare a constructiilor existente,

- imbunatatire finisaje, echipare edilitara, confort termic
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit.

Noua configuratie obtinuta prin solutia de mansardare va fi justificata prin documentatia tehnica urmarindu-se incadrarea acesteia in tratarea traditionala a acoperisurilor existente in zona.

- **UTILIZARI INTERZISE**

**CP3**

- se interzic urmatoarele utilizari:
- activitati care pot provoca degradarea cladirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**CP3** - se mentine situatia existenta de raportare la aliniament.

- **CIRCULATII SI ACCESE**

**CP3** - se pastreaza situatia existenta.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**CP3** - se va mentine inaltimea existenta;

Propunerea unor eventuale mansardari va fi justificata printr-un studiu de volumetrie urmarindu-se realizarea acestora cu respectarea configuratiei traditionale din zona.

## • ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

### CP3

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al unor noi
- constructii, completari sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclama, necesita
- studii de specialitate, avizate conform legii;
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate si arhitectura cladirilor.
- noile interventii vor urmari cresterea gradului de coerenta, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului central din perioada interbelica si vor accentua prin arhitectura noilor cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei traditionale de maxima polaritate comerciala si de afaceri a municipiului Ramnicu Sarat.

## • CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### **CP3**

- toate constructiile noi sau reabilitate vor fi racordate la retelele edilitare publice de apa, canalizare;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la reseaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

### **CP3**

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

**CP3** –Se pastreaza POT existent

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CP3** –Se pastreaza CUT existent. Acesta se poate depasi cu coeficientul rezultat numai in urma unor mansardari.

## ➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

**subzona IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistenta sociala;

### • UTILIZARI ADMISE.

- 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 curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

### • UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- pentru constructiile noi – P.O.T. maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- pentru terenul ce a generat P.U.Z. strada Principe Ferdinand nr. 35 indicatorii urbanistici sunt conform Legii 350, articol 32 .
- functiuni premise: locuinte sau functiuni complementare locuirii; constructii administrative, constructii comerciale; institutii publice sau servicii, constructii financiar- bancare, asistenta sociala;
- P.O.T. maxim= 48%
- C.U.T. maxim = 1,4
- regim de inaltime maxim : P+2 ( posibil P+2 partial sau P+1+M), H max=11m
- cladirea se va incadra in aliniament, se va alinia la imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- retragere minim 2,00 ml, cu goluri in fatada, fata de imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37 si fata de imobilul din strada Gheorghita Lupescu nr. 2;
- posibil retragere 1,00 ml, cu calcan, imobilul monument istoric Biblioteca Municipala , strada Principele Ferdinand nr. 37;
- distanta dintre cladiri nu va fi mai mica de  $\frac{1}{2}$  din inaltimea cladirii celei mai inalte;
- cladirea se va incadra din punct de vedere volumetric in echilibrul architectural al zonei; se va realiza o trecere gradual spre inaltimea maxima a cladirii, cu o prima travee mai joasa spre monumental istoric Biblioteca Municipala , strada

Principele Ferdinand nr. 37 sau retrasa la partea superioara; se va prelua inaltimea cornisei monumentului istoric;

- minim 15% spatiu verde in interiorul parcelei.

Terenul beneficiarului este cuprins in zona de protectie a acestui monument stabilita prin Studiu Istoric General de Fundamentarea a P.U.G. Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, aviz MC nr. 13.05.2014.

## ➤ ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

**subzona SV** - amenajare spatii verzi,

### • UTILIZARI ADMISE.

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;

### • UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism, reducerea suprafetelor acestora ori stramutarea lor,
- indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
  - nu se permite micșorarea suprafetelor spatiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spatiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
  - se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stanjenesc circulatia pietonilor;

## ➤ CAI RUTIERE

- **UTILIZARI ADMISE.**

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor

- **UTILIZARI INTERZISE**

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

- **Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

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

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat de serviciul de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**



A blue ink handwritten signature.





**MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA BUZĂU**

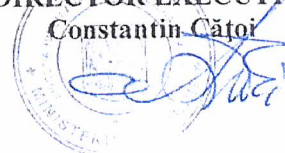
B-dul N. Bălcescu nr. 48 Tel /Fax 0238/723.050  
E-mail: djcbuzau@gmail.com

Nr. *460 / 27.04.2018*

Către  
Primăria mun. Rm. Sarat

Spre știință  
Sirbu Marian si  
Sirbu Geanina Mirela

**APROBAT,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Constantin Cătoi**



## AVIZ

Nr. *24 / 27.04.2018*

**Privind: PUZ –Construire cladire pentru birouri si spatii comerciale**  
**Obiectiv: zona protectie MI „Biblioteca Muniocipala”, cod LMI BZ-II-m-B-02464**  
**Adresa: mun. Ramnicu Sarat, str. Principele Ferdinand, nr.35, jud. Buzau**  
**Proiect : PUZ –Construire cladire pentru birouri si spatii comerciale**  
**Nr. proiect: 11/2016**  
**Faza: PUZ**  
**Proiectant: Arh. Tomescu Nicoleta**  
**Beneficiar: Sirbu Marian si Sirbu Geanina Mirela**

Documentația înregistrată la D.J.C. Buzău cu nr. 357/29.03.2018 cuprinde:

- Piese scrise: studiu istoric; memoriu tehnic; regulamentul local de urbanism;
- Piese desenate: plan de situație, plan amplasament.
- Altele: C.U. 140/ 12.07.2017

Documentația a fost analizată în baza art. 26, alin. 1, din **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în sedinta CZMI nr. 10 din data de 12.04.2018 si se acorda

**AVIZ FAVORABIL,**  
**cu conditia preluarii in intregime a recomandarilor studiului istoric**

Elaborat de  
Consilier Coșconea Tanța



**MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE**  
**DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BUZĂU**

N. Bălcescu nr. 48; Tel /Fax 0238/723.050  
E-mail: djcbuzau@gmail.com

Nr. 1223 / 22.10.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
RM. SĂRAT - SECRETARIAT  
Intrare nr. 1259  
ziua 22 luna 10 anul 2018

**Către: Primaria Municipiului Ramnicu Sarat**

**Spre stiinta: Sarbu Marian**

Referitor la Avizul nr.24/27.04.2018 emis de catre Directia Judeteana pentru Cultura Buzau, privind proiectul „Construire cladire pentru birouri si spatii comerciale” - faza PUZ, va comunicam ca beneficiarul a indeplinit conditia impusa prin aviz si a preluat in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ recomandarile din studiului istoric.

Cu stima,

Director executiv

Constantin Cătoi



Intocmit,  
Consilier Coșconea Tanța



CĂTRE,  
  
SIRBU MARIAN

**Referitor la: Construire cladire pentru birouri si spatii comerciale, situat pe strada Principele Ferdinand, nr. 35, municipiul Rm. Sarat, judetul Buzau.**

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 6630/13.05.2018, va eliberam avizul de principiu necesar depunerii documentatiei privind 'Construire cladire pentru birouri si spatii comerciale', situat pe strada Principele Ferdinand nr. 35, municipiul Rm. Sarat, judetul Buzau.

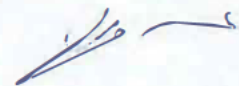
In zonele in care sunt amplasate retele electrice de medie si joasa tensiune se va realiza obiectivul respectiv cu respectarea distantelor minime admise conform normelor si normativelor tehnice aflate in vigoare.

Prezentul aviz nu tine loc de aviz de amplasament urmand ca acesta sa se obtina ulterior, conform legislatiei in vigoare.

Director  
Ing. Marius TUDOR



Sef Centru,  
Ing. Viorel DONCIU





## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

### DECIZIE FINALĂ –DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 43 din data de 16.10.2018

Ca urmare a cererii adresate de **SÎRBU MARIAN și SÎRBU GEANINA MIRELA**, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, înregistrată la APM Buzău cu nr. 11200 din 11.09.2018, în baza:

- H.G.19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
  - H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 02.10.2018 etapa de încadrare, că:

**Planul Urbanistic Zonal – „Construire clădire pentru birouri și spații comerciale” cu amplasamentul în municipiul Rm. Sărat, strada Principele Ferdinand, nr.35, județul Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

**Motivele care au stat la baza luării deciziei de încadrare în procedura de evaluare strategică de mediu sunt următoarele:**

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului asupra factorilor de mediu și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

**Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:**

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;
- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;
- planul integrează condițiile de mediu, problemele de mediu relevante pentru plan sunt analizate și planul nu poate avea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu;

1



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU**

Buzău, Str. Democrației, nr.11, Cod 120018

Tel : 0238 413117, 0238 719693 Mobil: 0746 248536 Fax : 0238 414551

e-mail : office@apmbz.anpm.ro: http://apmbz.anpm.ro/



- suprafața luată în studiu a planului este de 3020,47 mp, din care suprafața totală deținută de beneficiar conform contractului de vânzare-cumpărare este de 478 mp cu folosința teren curți construcții – zonă locuințe rezidențiale P-P+2 niveluriconform UTR 5 al PUG Rm. Sărat; planul propune schimbarea destinației suprafeței deținute de către beneficiar 478 mp teren curți construcții din zone de locuințe într- o nouă funcțiune – zonă servicii;
- planul creează cadrul pentru realizarea unei clădiri de birouri și spații comerciale cu regim de înălțime S+P+I+M, amenajare accese auto și pietonale, spații parcare pentru proprietari, spații verzi etc, care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;
- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;
- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;
- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform avizelor impuse prin certificatul de urbanism ;

#### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:**

APM Buzău a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul “Șansa Buzoiană” din data de 07-10.09.2018 și ziarul “Șansa Buzoiană” din data de 11.09.2018;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul “ Viata Buzăului” din data de 06.-12.10.2018. Până la data emiterii deciziei finale nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

#### **Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ**

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 445/2009, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Cu respect,

p.DIRECTOR EXECUTIV,  
ing.Gabriela MUNTEANU



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
biolog Mirela MARIN

Întocmit,  
geograf Mădălina Elena ION





INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE  
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BUZĂU  
SERVICIUL RUTIER  
Operator de date cu caracter personal: 4533

Nesecret  
Buzău  
Nr. 93820 din 10.10.2018  
Nr. ex. 1/2

CATRE  
SIRBU MARIAN si SIRBU GEANINA MIRELA

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal necesara << **COSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE** >> beneficiar SIRBU MARIAN, **emitem avizul nostru pozitiv**, in vederea realizarii Planului Urbanistic Zonal, cu perioada de valabilitate egala cu cea a Certificatului de Urbanism Nr. 140 din 12.07.2017 emis de Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat si **cu respectarea urmatoarelor conditii:**

- Racordarea accesului obiectivului la caile de acces se va face cu respectarea tuturor normativelor si reglementarilor tehnice in vigoare cu privire la proiectarea si amplasarea obiectivelor in zona drumurilor;
- Pentru eventuale nepotriviri intre planul de situatie si teren, raspunde proiectantul lucrarii;
- Mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate in zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
- Respectarea principalelor acte normative (LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 \*republicată, ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 \*republicată, HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 \*republicată).
- *Proiectantul, verificatorul de proiect si beneficiarul obiectivului de investitie sunt direct raspunzatori, dupa caz, de producerea oricarui accident in zona accesului la drumul national, datorat nerespectarii prevederilor/ conditiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau executie, in conformitate cu legislatia in vigoare;*

**Prezentul aviz va fi poate fi utilizat strict la elaborarea Planului Urbanistic Zonal scop pentru care a fost solicitat.**

**Nerespectarea uneia sau, dupa caz, a mai multor conditii dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia.**

S-a achitat taxa prestări servicii MAI cu chitanta seria TS166 nr. 10000281810, din 05.10.2018 în valoare de 100 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI  
Comisar șef de poliție  
PANTAZI VIRGIL-LAURENTIU



ȘEFUL SERVICIULUI  
Comisar șef de poliție  
DINU SILVIU-FLORIN



NESECRET



**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ  
A JUDEȚULUI BUZĂU**



Str. G-ral GRIGORE BASTAN, Nr. 3, Operator date: 34133  
Tel: (0238)725690/1, (0238)721901, Fax (0238)721539,  
E-mail : [medprev@dspbz.ro](mailto:medprev@dspbz.ro)  
Cod fiscal 11287265

Nr.4578/ 12.09.2018

**NOTIFICARE**

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr.4578 /11.09.2018, inaintata de catre D-nul SIRBU MARIAN cu domiciliul in

In baza Legii 95/2006 modificata privind Reforma in Domeniul Sanatatii a O.M.S. 1078/2010 referitor la functionarea Directiei de Sanatate Publica precum si in temeiul Ordinului Ministrului Sanatatii Nr 1030/20.09.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei;

In baza referatului de evaluare nr. 645 din data de 12.09.2018 intocmit de catre Ilie Ionut as. pr. de igiena la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE CLADIRE PENTRU BIROURI SI SPATII COMERCIALE" – Faza PUZ.

Adresa obiectivului: Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Principele Ferdinand, Nr. 35, Judetul Buzau.

Profilul activitatii: "Birouri si spatii comerciale".

Beneficiar: SIRBU MARIAN si SIRBU GEANINA MIRELA

Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014, actualizat, art. 5.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Jr. UNGUREANU CRISTINA**



**MEDIC PRIMAR IGIENA  
Dr. DOROBANTU ELENA**