

**PROIECT NR. 14 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI CONSTRUIRE RESTAURANT  
(ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58, Mun. Rm. Sarat,  
Jud. Buzau**

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

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

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

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI CONSTRUIRE  
RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr.58,  
Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau**

**- BENEFICIAR:**

**S.C.RADIN COM S.R.L.**  
prin administrator Radu Ion  
cu sediul in comuna Valea Ramnicului, sat Rubla, comuna Valea  
Ramnicului, judetul Buzau, J10/1170 /1994 ,CUI RO5766816

**- PROIECTANT**

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

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

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** pentru a stabili condițiile în care se poate construi o clădire cu spații pentru un restaurant (organizare de evenimente) prin extinderea și modificarea unei construcții

existente cu anexa, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului, strada Balta Alba, nr.58 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** si a fost dobandit prin Contract de vanzare nr. 1687 din 08 octombrie 2015.

Terenul a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33398, , nr. Cadastral 33398, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 2175 mp cu folosinta de teren curti constructii amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Balta Alba, nr.58.

Pentru realizarea investitiei propuse s-a obtinut Certificat de urbanism emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z in vederea realizarii investitiei 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 unitati industriale si prestatoare de servicii in zona servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.;
- Construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarului 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 ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- 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 investitiei:**

- 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
- PUZ - Extindere cartier Anghel Saligny, municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanat de urgenta nr. 195/2005 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 Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona propusa a fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat in U.T.R. nr. 11 in apropierea zonei industriale.

Amplasamentul ce a generat elaborarea P.U.Z.-ului este in suprafata de  $S = 2175$  mp si este proprietatea beneficiarului prezentei documentatii.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 11 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona unitati industriale si prestatoare de servicii. Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal ce se solicita prin Certificatul de urbanism a fi realizat se vor defini conditiile prin care se poate schimba zona functionala a terenul beneficiarului in zona de dotari servicii .

Zona propusa a fi studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – strada Balta Alba spre zona industrială;
- la est - zona unitati industriale si prestatoare de servicii;
- la sud – zona unitati industriale si prestatoare de servicii;
- la vest - zona unitati industriale si prestatoare de servicii.

Documentatia de urbanism P.U.Z. studiaza suprafata de 7063,00 mp suprafata ce include si terenul beneficiarului  $S = 2175,00$  mp

Zona are legaturile functionale asigurate de artera principala de circulatie strada Balta Alba ce face legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- **Zona unitati industriale si prestatoare de servicii**
- **Zona spatiu verde aferent circulatiei**
- **Zona circulatii carosabile si pietonale**

Terenul beneficiarului in suprafata de 2175,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala unitati industriale si prestatoare de servicii (IS + ID) Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului ce generat P.U.Z. in zona dotari servicii.

Disfunctionalitati:

- Front construit discontinuu cu constructii in stare mediocre sau proasta, terenuri in incinta neamenajate;
- Spatiu verde aferent circulatiei prost intretinut;
- Circulatie principala carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata si profil degradat;
- Incinte si constructii destinate unitatilor industriale si prestatoare de servicii in stare mediocre si proaste cu incinte nesistematizate si prost intretinute.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5350,82	70,13
ZONA DOTARI SERVICII	-	-
ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI	731,01	9,58
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1548,17	20,29
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>7630,00</b>	<b>100,00</b>

### 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 pe terenul beneficiarului amplasat la strada Balta Alba
- Constructii existente amplasate in incinte prost intretinute ce necesita masuri de reabilitare si organizare urbanistica
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse

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.

### 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 Parter construite in ultimele 25 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra

## **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Circulatia auto principala a zonei cuprinsa in P.U.Z. se desfasoara pe strada Balta Alba ce prezinta imbracaminte degradata circulatia desfasurandu-se cu dificultate.

Strada Balta Alba este artera principala de circulatie si face legatura cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

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

Tema de proiectare pentru acest studiu se refera la conditiile in care se poate executa o cladire parter prin reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare de evenimente, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului S.C.RADIN COM S.R.L. situat la strada Balta Alba, nr. 58 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Benefiarul a obtinut Certificat de urbanism emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

De asemenea beneficiarul a 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.

### 3.1.1. 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 7630,00 mp definita la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2175,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarului identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 33398, , nr. Cadastral 33398, U.A.T. Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 2175 mp cu folosinta de teren curti constructii amplasat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Balta Alba, nr.58.

Suprafata de teren  $S= 2175,00$  mp, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati conform documentatiei cadastrale 33398:

- la est – pe 46,46m+ 6,76m + 12,71m proprietati private persoane juridice ( parc auto IRTA, etc.)
- la sud - pe 52,65m proprietati private persoane fizice sau juridice domeniul public;
- la vest – pe 37,73m proprietati private persoane fizice sau juridice domeniul public;
- la nord – 14,33m + 12,76m + 8,55m domeniul public Strada Balta Alba.

Se propune realizarea numai a zonei de servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor de servicii – alimentatie publica, restaurant ( organizare evenimente) care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Realizarea unor spatii de servicii la strada Balta Alba in zona studiata P.UZ. ar favoriza antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor, realizarea de noi spatii alimentatie publica, restaurant , organizare evenimente.

In urma lucrarilor de investitie propuse vor rezulta urmatoarele spatii functionale:

- Spatiu sala restaurant, organizare evenimente
- Spatii pentru bucatarie, grupuri sanitare, birou administrativ
- Spatii anexa – grupuri sanitare + vestiare salariati, spatii circulatie, spatii tehnice, spatii depozitare
- Terasa descoperita

#### Indici de teren:

- Suprafata teren ce a generat PUZ **S= 2175,00 mp**
- Suprafata construita existent **S= 282,00 mp**
- Suprafata construita propusa **S= 609,00 mp ( 282,00 mp + 327,00 mp extindere)**
- Suprafata construita desfasurata propusa (existent+ extindere)**S= 609,00 mp**
- Suprafata construita terasa **S= 265,00 mp**
- Suprafata construita totala propusa **S= 874,00 mp**
- Suprafata construita desfasurata totala propusa **S= 874,00 mp**

Pe terenul in suprafata de  $S= 2175 ,00$  mp se propune:

- POT maxim propus = 40,20%
- CUT maxim propus = 0,40

Se vor prevedea accese principale pentru sala restaurant ( organizare evenimente) si acces secundar de serviciu in cladire.

Accesele carosabile si pietonale vor fi asigurate din strada Balta Alba.

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pe o suprafata de  $S= 7630,00$  mp ce cuprinde terenul beneficiarului .

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 Balta Alba

### **3.1.2.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE**

#### **Regim de inaltime**

Regimul de inaltime a cladirilor a fost stabilit in functie de caracteristicile tehnice ale constructiilor si instalatiilor in concordanta cu normele tehnice 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.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. regimul de inaltime este parter

#### **Procent de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Suprafata construita si amenajarile ce urmeaza a fi realizate pentru zonade dotari servicii nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un P.O.T. maxim = 40,20% (conform Planului de mobilare urbanistica propus).

#### **Coeficient de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.-ul coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. va fi C.U.T maxim = 0,40 (conform Planului de mobilare urbanistica propus.)

#### **Echipare tehnico edilitara**

Este asigurata in incinta alimentarea cu apa, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze, retele telefonice prin racord la retele existente pe strada Balta Alba.

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



### 3.1.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR

Se pastreaza zona de circulatie carosabila si pietonala existenta cu propuneri de reabilitare a strazii Balta Alba .

In incinta se vor amenaja sapte locuri de parcare care au rolul sa faciliteze desfasurarea activitatii fara sa impiedice traficul din zona.

### 3.1.4. 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 UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5350,82	70,13	3175,82	41,62
ZONA DOTARI SERVICII	-	-	2175,00	28,51
ZONA SPATIU VERDE	731,01	9,58	680,01	8,91
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1548,17	20,29	1599,17	20,96
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>7630,00</b>	<b>100,00</b>	<b>7630,00</b>	<b>100,00</b>

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

ZONA FUNCTIONALA ZONA DOTARI SERVICII	Propus	
	mp	%
1.Cladire propusa	609,00	28,00
2. Terasa	265,00	12,18
3.Circulatii incinta pietonale	300,00	13,80
4. Circulatii incinta carosabile	278,54	12,81
5. Parcare – 17 locuri	212,50	9,77
5. Spatiu verde amenajat incinta	509,96	23,45
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>2175,00</b>	<b>100,00</b>

Pe terenul in suprafata de  $S = 2175,00$  mp se propune:

- POT maxim propus = 40,20%
- CUT maxim propus = 0,40

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

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

### **3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat **S.C.RADIN COM S.R.L.**

Acestia vor suporta costurile pentru:

- reabilitarea si extinderea constructiei existente – construire restaurant (organizare evenimente)
- amenajare incinta cu locuri de parcare de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare accese auto si pietonale;
- executare racord la reseaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

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

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

### **3.5. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor in zona de dotari servicii nou propusa cu regim de inaltime parter

Pentru celelalte zone functionale se pastreaza reglementarile stabilite prin regulamentul de urbanism aferent PUG-ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena

Constructiile vor avea structura de rezistenta durabila, aspectul cladirilor va exprima functiunea, se vor inscrie in caracterul traditional al zonei.

In zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

#### 4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare de evenimente pe terenul proprietate a beneficiarului 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, concesionare, reparcelari).

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



**PROIECT NR. 14 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA DOTARI CONSTRUIRE RESTAURANT  
(ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, Mun. Rm. Sarat, Jud. 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 explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 11.

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.

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

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere 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, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

#### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul 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, concesionare, reparcelari).

### 3.2.

Pentru realizarea investitiei propuse s-a obtinut Certificatul de urbanism emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat in care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z in vederea realizarii investitiei 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.

Amplasamentul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** si a fost dobandit prin Contract de vanzare nr. 1687 din 08 octombrie 2015.

Se propune realizarea numai a zonei de servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor de servicii – alimentatie publica, restaurant ( organizare evenimente) care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compozitia arhitecturala a zonei.

Accesele pietonale si carosabile noi nu vor afecta fluenta circulatiei existente.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de  $S = 7630,00$  mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei  $S = 2175,00$  mp.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

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

### ➤ ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Subzone : **ID** – zona unitatilor industriale si depozitare

#### • UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente in propria incinta;
- se pot autoriza lucrari de intretinere sau renovare a cladirilor existente sau extinderea acestora in incinta;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii tehnologice si edilitare din zona.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

- pentru constructiile noi - POT max = 80%
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazilor;
- cladirile noi vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita;
- nu se vor autoriza lucrari ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezinta pericol de accidente tehnologice;
- se vor respecta culoarele de protectie LEA

❖ **subzona ID + IS** - pentru stabilirea solutiei urbanistice de realizare a zonei destinata functiunilor **ID** si **IS** se vor intocmi Planuri urbanistice de detaliu.

In aceste zone PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

### **Zona de protectie sanitara conform ORDIN Nr. 536 din 23 iunie 1997**

#### **ART. 8**

Intre intreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și teritoriile protejate invecinate, se asigură zone de protecție sanitară. Prin teritorii protejate, in sensul prezentelor norme, se înțelege: zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsiți de impurități.

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

subzone:

- ❖ **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii,; asistenta sociala;  
Aceasta zona se regaseste in zona adiacenta terenului ce agenerat PUZ - IS + ID
- ❖ **IS servicii** ( alimentatie publica – organizare evenimente)  
Zona fuctionala propusa pentru terenul ce a generat PUZ in suprafata de 2175,00 mp.

- **UTILIZARI ADMISE IS**

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

#### • UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI IS

- pentru constructiile noi – POT –ul , CUT-ul si regimul de inaltime maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

#### ❖ **IS servicii** ( alimentatie publica – organizare evenimente)

Zona fuctionala propusa pentru terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2175,00 mp

#### • UTILIZARI ADMISE IS servicii

- se poate autoriza construirea de cladire restaurant, organizare evenimente, servicii publice de interes general pe terenuri libere , extinderea constructiilor existente 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
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- se vor amenaja incinta cu spatii de parcare, alei pietonale, terase, spatii verzi, platforma gospodareasca

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI IS servicii

- pentru constructiile noi – POTmaxim = 40,20%, CUTmaxim=0,40 conform Planului de mobilre urbanistica propus pe terenul ce a generat P.U.Z. ;
- regimul de inaltime pentru constructiile noi este parter;
- regimul de aliniere este cel rezultat din certificatul de urbanism apobat;
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

## ➤ CAI RUTIERE

### • UTILIZARI ADMISE.

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor in scopul modernizarii lor, reabilitatii circulatiei carosabile si pietonale

### • UTILIZARI INTERZISE

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

**Nota:** orice interventie asupra cailor de circulatie carosabila si pietonala se face in baza unui proiect de specialitate.

### • 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.

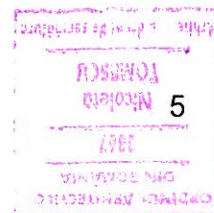
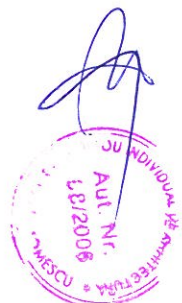
Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

### • 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







# ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 10 /28.12.2017



Ca urmare a cererii adresate de S.C. RADIN COM S.R.L. – reprezentata prin d-l Radu Ion, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Valea Ramnicului, satul Rubla sectorul       , cod poștal        str.       , nr.       , bl.       , sc.       , et.       , ap.       , telefon/fax        e-mail        înregistrată la nr. 23578 din 21.12.2017,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

## AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10 din 28.12.2017

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE C1 ANEXA CU DESTINATIA PROPUSA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE

generat de imobilul str. Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau – nr. cadastral 33398

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de strada Balta Alba, la sud de zona unitati industriale si prestatoare de servicii, la est de zona unitati industriale si prestatoare de servicii, la vest de zona unitati industriale si prestatoare de servicii

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

schimbarea zonei functionale din zona unitati industriale si prestatoare de servicii in zona servicii - alimentatie publica, restaurant (organizare de evenimente) / construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil si a regulilor privind insorirea / reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiei / integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / circulatia juridica a terenurilor / amenajare platforma gospodareasca a incintei / accese auto si pietonale / parcaj in incinta  
Constructia proiectata va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze si electricitate

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=40,20% C.U.T. max=0,40

Regim de inaltime propus: parter

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=7630 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de 2175 mp ce a generat P.U.Z.

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =7630 mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

asigurare accese in artera principala de circulatie din str. Balta Alba / circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente strazii Balta Alba / in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si alei pietonale / se va amenaja un spatiu pentru platforma gospodareasca / asigurarea unui procent minim de 10% spatiu verde din total teren / asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati / parcajul autovehiculelor se va face in incinta – 7 locuri de parcare / pe strada Balta Alba exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii

5. Capacitățile de transport admise:

realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

P.U.Z. elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau, protectia mediului, energie electrica, politia rutiera, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism municipiul Ramnicu Sarat, aprobare in Consiliul local

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

P.U.Z.+R.L.U. va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. si dovada inregistrarii la Registrul Urbanistilor din Romania

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 243 din 29.11.2017, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.  
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 015066 din 21.12.2017.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.12.2017.

Arhitect Sef  
ing. Nicolae Gabriela





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI BUZĂU**  
**OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 34133**

Str. G-ral Grigore Bastan, Nr. 3  
Tel.: 0238.725 690; 0238 725 691  
Fax: 0238.721539

Nr.2437/14.05.2018

**NOTIFICARE**

Avand in vedere cererea inregistrata la D.S.P. Buzau sub Nr. 2437/10.05.2018, inaintata de catre S.C RADIN COM S.R.L., cu sediul in Sat Rubla, Comuna Valea Ramnicului, Judetul Buzau.

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. 341 din data de 14.05.2018 efectuata de catre Ilie Ionut, asistent pr. de igiena, la D.S.P. Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul:“**EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI ANEXA CU DESTINATIA PROPUASA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE**” – *FAZA PUZ.*

Adresa obiectivului: Municipiul Rm. Sarat, Str. Balta Alba, Nr. 58, Judetul Buzau

Profilul activitatii: Restaurant/Organizare de evenimente.

Beneficiar : S.C RADIN COM S.R.L

Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform ORDINULUI MINISTERULUI SANATATII NR 119/2014, art. 5, art. 46 - 53.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Jr. UNGUREANU CRISTINA**

**MEDIC PRIMAR IGIENA,**  
**Dr. DOROBANTU ELENA**



CĂTRE,

S.C. RADIN COM S.R.L.

Rm. Sarat, Str. Balta Alba nr. 58  
jud. Buzau

**Referitor la: Solicitare emitere Aviz – Plan Urbanistic Zonal.**

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 6615 /06.06.2018, va eliberam Avizul de Principiu, necesar depunerii documentatiei privind proiectul – PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, Mun. Rm. Sarat, Jud. 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. Gabriel POPA



Sef Centru,  
Ing. Fanel ISTUDOR



Intocmit,  
Ing. Danut RADUTA





INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
„Neron Lupășcu” AL JUDEȚULUI BUZĂU

NESECRET

Exemplar nr. 1 / 2

Nr. 2.026.236

Buzău, 15.05.2018

Către

**S.C. RADIN COM S.R.L.**

Comuna Valea Rîmnicului, sat Rubla, județul Buzău

Tel. ~~0745.308.402~~

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 2.026.236/10.05.2018, referitoare la emiterea *avizului de securitate la incendiu* pentru obiectivul **PUZ - „EXTINDERE ȘI MODIFICARE CONSTRUCȚIE C1 ANEXA CU DESTINAȚIA PROPUȘĂ DE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE) + ÎMPREJMUIRE”** amplasament Municipiul Rm. Sărat, str. Balta Albă, nr. 58, nr. cadastral 33398, județul Buzău, vă comunicăm *avizul nostru favorabil* pentru derularea investiției. Condițiile care trebuie respectate la elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire:

- respectarea prevederilor Normativului P 118-99 la proiectarea construcțiilor;
- respectarea celorlalte reglementări de specialitate, după caz.

Prezenta adresă nu ține loc de aviz de securitate la incendiu și nu poate fi folosită pentru obținerea autorizației de construire.

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

Viorel GĂVĂNEANU



## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

### DECIZIE FINALĂ –DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 19 din data de 19.06.2018

Ca urmare a cererii adresate de **SC RADIN COM SRL**, cu sediul în sat Rubla, comuna Valea Râmnicului, județul Buzău înregistrată la APM Buzău cu nr. 6713 din 21.05.2018, 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 05.06.2018 etapa de încadrare, că:

**Planul Urbanistic Zonal – „Extindere și modificare construcție C1 anexă cu destinația propusă de restaurant (organizare de evenimente)” cu amplasamentul în municipiul Rm. Sărat, strada Balta Albă, nr.58, 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;

- suprafața luată în studiu a planului este de 7630 mp, din care suprafața totală deținută de beneficiar este de 2175 mp; planul propune schimbarea destinației terenului ce a generat PUZ-ul, respectiv suprafața de 2175 mp, din zonă funcțională – zonă unități industriale și prestatoare de servicii în zonă de dotări servicii (alimentație publică);

- planul creează cadrul pentru realizarea unui restaurant (organizare evenimente) prin extinderea și modificarea unei anexe existente C1, împrejmuirea terenului, spații tehnice (grupuri sanitare, vestiare angajați, centrala termică etc), spații verzi, terasă descoperită, spațiu administrativ, alei



carosabile de acces și alei pietonale de legătură între toate corpurile clădirii și spații verzi, 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 "Viața Buzăului" din data de 19-25.05.2018 și ziarul "Viața Buzăului" din data de 01-08.06.2018;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul " Viața Buzăului" din data de 9-15.06.2018. 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,

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
ing. Vasile OSEAN



Sef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
biolog Mirela MARIN

2

Întocmit,  
geograf Mădălina Elena ION



**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/



INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE  
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BUZĂU  
SERVICIUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal: 4533

Nesecret  
Buzău  
Nr. 92464 din 24.08.2018  
Nr. ex. 1/2

CATRE  
**S.C. RADIN COM S.R.L.**

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal necesara << *EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI, ANEXA CU DESTINATIA PROPUSA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE*>> beneficiar RADIN COM S.R.L., **emitem avizul nostru pozitiv**, în vederea realizarii Planului Urbanistic Zonal, cu perioada de valabilitate egala cu cea a Certificatului de Urbanism Nr. 243 din 19.11.2017 emis de Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat si **cu respectarea urmatoarelor conditii:**

- Racordarea accesului obiectivului la strazile municipiului 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 prestării servicii MAI cu OP nr. 40, din 14.05.2018 în valoare de 200 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI  
Comisar șef de poliție  
PANTAZI VIRGIL-LAURENȚIU



ȘEFUL SERVICIULUI  
Comisar șef de poliție  
DINU SILVIU-FLORIN

NESECRET



ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 21115 din 29.11.2017.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 243 din 29.11.2017.

In scopul: EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI ANEXA CU DESTINATIA  
PROPUSA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) S.C. RADIN COM S.R.L.  
reprezentata prin Radu Ion

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Valea Ramnicului, satul Rubla, sectorul \_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 21115 din 07.11.2017, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Balta Alba, nr. 58, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr. cadastral 33398

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:

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat

Imobilul este proprietate

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 cu constructia C1- anexa

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitati industriale si depozitare, conform prevederilor U.T.R. 11 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11 din P.U.G. : **Permisuni:** se mentine in general situatia existenta / se pot autoriza lucrari de indepartare a unor anexe sau constructii provizorii din propria incinta in scopul extinderii constructiilor mentinute/ in unitatile industriale si prestatoare de servicii se pot autoriza lucrari de modernizare, intretinere, reparatii si crestere a confortului utilitar / se pot autoriza lucrari de modernizare a circulatiei carosabile si pietonale, realizarea unor parcaje precum si dezvoltarea lucrarilor edilitare publice / **Conditionari si restrictii:** nu se vor autoriza lucrari in zona ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezinta pericol de accidente tehnologice

**Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente:** este cel rezultat din profilul transversal al strazii Focsani (DN 2), cu pastrarea regimului de aliniere existent / Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime max. 2m / Parcaj in incinta

**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

**Inaltimea maxima admisa:** (regim de inaltime max. - /  $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ soama} = -$ , POT = - CUT = - )

$S_{tehn} = 2175\ mp$

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

Se vor respecta obligatoriu regulile privind insoirea cladirilor invecinate: distanta intre cladiri va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte pentru a nu se umbri reciproc conform cap 3, art. 8, art. 18 si art 1<sup>o</sup> in Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

**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

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

**EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI ANEXA CU DESTINATIA**

**PROPUSA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE**

\*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/DESFINTARE 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):

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica-D.T.A.C.+D.T.O.E.

alimentare cu energie termica

d.2) avize si acorduri privind

securitatea la incendiu -D.T.A.C.+D.T.O.E.

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

protectia civila

Alte avize/acorduri:

acordul autentificat al vecinilor pentru executie constructie cu alta destinatie decat cea a constructiilor invecinate

acordul autentificat al vecinilor pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul

sanatatea populatiei-D.T.A.C.+D.T.O.E.

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 in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, energie electrica, politia rutiera, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, va fi avizat in 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 conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T.

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

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

expertiza tehnica in baza Legii 10/1995 - DTAC+DIOE

Inspectoratul Judetean in Constructii Buzau- DTAC+DIOE

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - 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

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente si proiectate - P.U.Z+DTAC+DIOE

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

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. 1 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)

Taxa de autorizatie 1,0 % din valoarea autorizata a lucrarii conform HCL 323 /28.12.2016

Taxa formulare 16 lei, conform HCL 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 Davidoiu Manuela

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

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitata taxa de: 23,0 lei, conform chitantei nr. 014401 din 07.11.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 29.11.2017

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.