



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 20.176/14.09.2017

ANUNȚ CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ

A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU LUCRAREA „EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PENTRU SPAȚII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXĂ CABINET STOMATOLOGIC” ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STRADA FUNDĂTURA INDEPENDENȚEI NR.-UL 1, JUDEȚUL BUZĂU

În conformitate cu prevederile Legii nr.-ul 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, domnul Cîrjan Sorin Valentin, referitoare la elaborarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea „*Extindere parter la construcție existentă C1 pentru spații cu funcțiuni complementare zonei de locuit, anexă cabinet stomatologic*” în municipiul Râmnicu Sărat, strada Fundătura Independenței nr.-ul 1, județul Buzău, precum și **organizarea dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de miercuri, 20.09.2017, ora 13:00, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

În conformitate cu stipulațiile art. 7 alin. (10) din Legea nr.-ul 52/2003, modalitatea de colectare a recomandărilor, modalitatea de înscriere și luare a cuvântului, în timpul desfășurării ședinței de dezbatere publică se va face în ordinea sosirii, conform listei întocmite în acest sens. Fiecare persoană are posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere în timp rezonabil.

Textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de Expunerea de motive a Primarului Municipiului Râmnicu Sărat și Raportul de specialitate al Serviciului de specialitate, va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat și pe pagina web www.primariermsarat.ro.

În considerarea art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003, teza finală, persoanele interesate pot solicita în scris printr-o cerere adresată în acest sens, Compartimentului Relații cu Publicul și Registratură din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, transmiterea documentației care face obiectul prezentului anunț.

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.-ul 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu publicul și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primarie_rmsarat@primariermsarat.ro, până la data de 20 septembrie 2017, ora 9⁰⁰.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 20.09.2017, ora 13:00.

Afișat astăzi, 14.09.2017 .

Primar,
CÎRJAN SORIN VALENTIN

Întocmit,

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Persoană responsabilă de relația cu societatea civilă
Consilier Juridic – Pruteanu Sabina-Elena





ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 15885/ 13.09.2017

Avizat
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

CATRE,
Comartimentul Contencios Administrativ si Juridic
in atentia d-nei Pruteanu Sabina Elena
reprezentant aplicare prevederi Legea nr. 52/2003

Urmare solicitarii nr. 15885/13.09.2017 a d-nei Balcu Iuliana, va transmitem urmatoarele:

- copie cerere nr. 15885/13.09.2017 prin care d-na Balcu Iuliana solicita aprobare P.U.Z. si R.L.U. de catre Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat pentru imobilul situat in Fdt. Independentei, nr. 1;
- raportul de specialitate nr. 20070/13.09.2017 privind aprobare P.U.Z. + R.L.U.- Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat;
- copie raport nr. 19750/11.09.2017 privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. si R.L.U. – Fdt. Independentei, nr. 1;
- copie foto panou informare publica de pe amplasament;
- copie aviz arhitect sef nr. 02/12.09.2017;
- copie aviz de oportunitate nr. 05/05.07.2017;
- copie extras de carte funciara pentru informare;
- copie certificat de urbanism nr. 95/06.06.2017;
- copie act partaj voluntar nr. 3200/22.09.2015;
- copie dovada achitarii taxei de inregistrare P.U.Z. + R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania;
- 1 exemplar original al documentatiei tehnice P.U.Z. + R.L.U.- Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat;
- copii avize si acorduri: Agentia pentru Protectia Mediului Buzau, Directia de Sanatate Publica Buzau, S.D.E.E. Buzau, Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului si urbanism Ramnicu Sarat.

Arhitect sef,
ing. Nicolae Gabriela

Sef Serviciu Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de _____;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- referatul de specialitate al Arhitectului Sef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea nr.15885/13.09.2017 adresata de catre doamna Balcu Iuliana, in calitate de titular al investitiei;
- raportul informarii si consultarii publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.19750/11.09.2017 (faza finala si avizarea);
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
- prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- prevederile certificatului de urbanism nr.95/06.06.2017;
- aviz.de oportunitate nr.5/05.07.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.2/11.09.2017 ;
- avizul nr.2/12.09.2017 al Arhitectului Sef ;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;
- prevederile art.36 alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.2 lit.e si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Arhitectul Sef al Municipiului Rm.Sarat.

Art.3. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin**



PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONTRASEMNEAZA

Nr. _____ / _____



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.20161/14.09.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau

In exercitarea atributiilor stabilite prin Legea nr.215/2001, republicata, actualizata, a administratiei publice locale, Consiliul local asigura, potrivit competentelor sale si in conformitate cu legea, cadrul necesar avizarii si aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatilor.

Proiectul de hotarare promovat are la baza urmatoarele prevederi legale:
-prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
-prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea „*Extindere parter la constructioe existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:

-Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.95/06.06.2017;
-Aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.5 din 05.07.2017;
-Construire „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale.

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*”, Fdt.Independentei nr.1, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN-VALENTIN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: 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

Nr. 20070 / 13.09.2017

Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*» in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău

Având in vedere:

- cererea nr. 15885/13.09.2017 adresata de d-na Balcu Iuliana, cu domiciliul in municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, in calitate de titular al investitiei si initiator al documentatiei de urbanism;
- prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6, 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 95/06.06.2017;
- raportul informării si consultării publicului nr. 19750/11.09.2017 întocmit in conformitate cu prevederile art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile Avizului Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat nr. 02/11.09.2017
- prevederile Avizului arhitectului sef nr. 02/12.09.2017;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
- prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea «*Extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*» in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău, imobilul cu nr. cadastral 34914 fiind proprietatea d-nei Balcu Iuliana.

Propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local.

Arhitect Sef,
ing. Nicolae Gabriela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: 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

COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM A MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Avand in vedere:

- cererea nr. 14260/17.08.2017 a doamnei Balcu Iuliana, domiciliata in municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, in calitate de initiator al P.U.Z. + R.L.U.;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 95/06.06.2017 emis in scopul "*Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*" – titular Balcu Iuliana – pentru imobilul situat in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau;
- documentatia tehnica de urbanism faza Plan Urbanistic General + Regulament Local de Urbanism elaborat pentru suprafata de 2590 mp teren zona rezidentiala cu cladiri P/P+1/P+2 si 431 mp teren zona mixta din care 76 mp (nr. cad. 34914) se va construi extindere cladire C1 – cabinet stomatologic, proprietatea doamnei Balcu Iuliana, situat in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, elaborata de B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta – aut 96/2006;
- avizele de specialitate obtinute pentru planul urbanistic zonal;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata si republicata;
- prevederile H.G. 525/1998 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat si actualizat;
- prevederile art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si compeltata;
- prevederile Legii 215/2001 a administratiei publice locale;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a secretariatului tehnic al acesteia;

- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia;
in urma analizarii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U., "*Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*" – titular Balcu Iuliana – pentru imobilul situat in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, in sedinta din data 28.08.2017 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat

SE E M I T E:
AVIZ FAVORABIL / ~~NEFAVORABIL~~
NR. 02 / 11.09.2017 .

pentru documentatia de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru lucrarea: "*Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic*" la imobilul din Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarii se va intocmi dupa aprobarea P.U.Z. si R.L.U. de Consiliul local Ramnicu Sarat;
- lucrarea mai sus mentionata va incepe dupa obtinerea autorizatiei de construire asigurand astfel respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si republicata, Cod Civil si reguli de insorire;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului se va face prin bransamente individuale la retelele municipale existente prin obtinerea autorizatiei de construire in acest sens.

Prezentul aviz este valabil 36 luni de la emitere

Presedinte,
Cirjan Sorin Valentin



Arhitect-sef,
ing. Nicolae Gabriela

Coordonator secretariat tehnic,
ing. Teodorescu Dragos



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: 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

Nr. 19750 /11.09.2017

Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **«Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic»**, in Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat
- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 14902 /28.08.2017 a initiatorului Balcu Iuliana cu domiciliul in
, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. **«Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic»**, pentru imobilul din Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, in format electronic si pe suport hartie ce a fost pusa la dispozitia Arhitectului Sef si Serviciului Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat de catre titular, afisarea pe site-ul institutiei a informarii si consultarii publicului a variantei finale avizata conform solicitarilor din Certificatul de Urbanism nr. 95/06.06.2017,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat "primariermsarat.ro" si a fost pusa la dispozitie si pentru analiza directa la Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat, in perioada 31.08.2017-11.09.2017, pentru fiecare zi, ora 14.00, termen de informare pentru varianta finala si avizarea documentatiei tehnice.

In procesul de informare si consultare a publicului, nu au fost inregistrati solicitanti care sa faca observatii sau sa-si exprime punctul de vedere in legatura cu elaborarea variantei finale si avizarea documentatiei de urbanism P.U.Z si R.L.U. – **«Extindere parter la constructie existenta CI pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic»**

Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin



Intocmit:
Sef Serviciu Urbanism
ing. Teodorescu Dragos

PRIMĂRIA RAMNICU SĂRAT
Data anuntului : 19.07.2017

INTENTIE DE ELABORARE ALAN URBANISTIC ZONAL

Argumentare : «Plan Urbanistic Zonal - extindere parter la constructie existenta
C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet
stomatologic», Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat.
Initiator : BALCU IULIANA

PUBLICUL ESTE

INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare
a planului urbanistic zonal in perioada 19.07.2017 - 14.08.2017

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului SEF SERVICIU URBANISM
Adresa STR. NICOLAE BĂLCESCU NR.1 telefon 0238561946
e-mail. primarie_rmsarat@primariernisarat.ro

Observatiile sunt necesare in vederea **INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ**
Raspunsul la observatiile transmise va fi **DEZBATERE PUBLICĂ 16.08.2017 ORELE 15.00**
Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului
ELABORARE - AVIZARE - APROBARE - PUZ+RLU - IULIE - SEPTEMBRIE 2017

PRIMĂRIA RAMNICU SĂRAT
Data anuntului : 19.07.2017

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Argumentare : «Plan Urbanistic Zonal - extindere parter la constructie existenta C1 pentru spatii cu functiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic», Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat.
Initiator : BALCU IULIANA

PUBLICUL ESTE

INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal in perioada 19.07.2017 - 14.08.2017

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului SEF SERVICIU URBANISM
Adresa STR. NICOLAE BĂLCESCU NR.1 telefon 0238561946
e-mail. primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Observatiile sunt necesare in vederea **INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ**
Raspunsul la observatiile transmise va fi **DEZBATERE PUBLICĂ 16.08.2017 ORELE 15.00**

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului
ELABORARE - AVIZARE - APROBARE - PUZ+RLU - IULIE - SEPTEMBRIE 2017



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariersarat.ro
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de D-na BALCU IULIANA, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod poștal 125300, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 14260 din 17.08.2017,

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

AVIZ

Nr. 02 din 12.09.2017.

pentru Planul urbanistic zonal pentru EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC

generat de imobilul Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat – nr. cadastral 34914

Inițiator: BALCU IULIANA

Proiectant: B.I.A. arh. Nicoleta Tomescu – aut. 98/2006

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicoleta Tomescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat –suprafata studiata in PUZ 2590 mp zona rezidentiala cu cladiri P/P+1/P+2 si 430 mp zona mixta din care 76 mp identificat prin nr. cadastral 34914 se va construi extindere cladire C1 – extindere cabinet stomatologic

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR nr. 5 –conform P.U.G. aprobat prin HCL 130/25.11.1999 prelungit prin HCL nr. 82/31.03.2011
- regim de construire: max. P+2
- funcțiuni predominante: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
- H max = -
- POT max = 40%
- CUT max = 1,2
- retragerea minimă față de aliniament = -
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014
- retrageri minime față de limitele posterioare conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR nr. 5
- regim de construire: P-P+2
- funcțiuni predominante: zona mixta pe terenul in suprafata de 431 mp ce a generat PUZ
- H max = -

- POT max = 60%
- CUT max = 1,8
- retragerea minimă față de aliniament = *minim 1ml*
- retrageri minime față de limitele laterale = *conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014*
- retrageri minime față de limitele posterioare *conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014*
- circulații și accese: *din Fdt. Independentei / parcaj in incinta*
- echipare tehnico-edilitară: *apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefoane*

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.08.2017 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

fara conditii

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 95 din 06.06.2017 (valabil pana la 06.06.2019), emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Arhitect-șef,
ing. Nicolae Gabriela





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



ISO 9001:2008 Reg. No. 273

Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: 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

Nr. 05 /05.07.2017



Ca urmare a cererii adresate de BALCU IULIANA, cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax e-mail _____ înregistrată la nr. 11932 din 03.07.2017.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 05 din 05.07.2017.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA CI PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC

generat de imobilul nr. cadastral 34914 – Fdt. Independentei, nr. 1, municipiul Râmnicu Sarat, judetul Buzău

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 Galiciei, la sud de str. Ion Mihalache (fosta str. Independentei), la est de Fdt. Independentei si zone de locuinte rezidentiale P-P+2, la vest de zone de locuinte rezidentiale P-P+2.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

zona mixta pe terenul ce a generat P.U.Z. / construirea unei extinderi la cladirea existenta CI pentru realizarea unui cabinet stomatologic cu respectarea prevederilor Codului Civil, fara a afecta terenurile invecinate / amenajare spatii parcare si acces in incinta / reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei / integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / circulatia juridica a terenurilor
Extinderea propusa – constructie pentru spatii cu functiune complementara zonei de locuit – anexa cabinet stomatologic va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze si electricitate si se vor respecta prevederile O.U.G. 12/1998

5. Indicatorii urbanistici obligatorii (minim valori minime și maxime).

(calcul raportat la Steren=431 mp înainte de dezmembrare)

P.O.T.exist=43,39% C.U.T. exist.=0,434

P.O.T.propus= 49,42% C.U.T. propus=0,49

P.O.T.max=60,00% C.U.T. max=1,8

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=431 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de 76 mp ce a generat P.U.Z.

Suprafata teren studiata P.U.Z. =431 mp

Suprafata construita propusa=26,00 mp Suprafata desfasurata propusa=26,00 mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:
asigurare accese in arterele principale de circulatie str. Ion Mihalache (fosta str. Independentei) prin Fdt. Independentei / circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterelor carosabile / in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale / se va amenaja un spatiu pentru platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela de gunoi menajer / parcajul autovehiculelor se va face in incinta

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.:
protectia mediului, energie electrica, sanatatea populatiei, comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism municipiul Ramnicu Sarat si va fi aprobat de 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 95 din 06.06.2017, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 071410 din 03.07.2017.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Arhitect Sef
ing. Nicolae Gabriela



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 9801 din 06 06 2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 95 din 06 06 2017.

In scopul: EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA CI PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) BALCU IULIANA

domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. _____ nr. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 9801 din 22.05.2017, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Fdt. Independentei nr. 1, _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie nr cadastral 34914

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobată 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 _____
Nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale monumentelor: nu este cazul _____

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3) REREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele

se pot

1) certificatul de urbanism (copie);

2) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si

3) planul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

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

5) D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

6) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

7) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

8) alimentare cu apa gaze naturale-DTAC+DTEO

9) canalizare telefonizare

10) alimentare cu energie salubritate

11) electrica - DTAC+DTEO transport urban

12) alimentare cu energie termica

13) avize si acorduri privind:

14) securitatea la incendiu protectia civila

15) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

16) copie:

17) in cazul in care se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., se va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate

18) emis de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi

19) emis pentru cerintele: protectia mediului, energie electrica, sanatatea populatiei si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si

20) emis in urma primism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind

21) inaltarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in

22) conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a

23) populatiei cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

24) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTEO

25) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

26) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

27) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

28) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

29) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

30) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

31) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

32) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

33) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

34) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

35) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

36) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

37) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

38) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

39) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

40) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

41) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

42) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

43) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

44) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

45) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

46) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

47) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

48) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

49) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

50) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

51) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

52) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

53) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

54) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

55) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

56) in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta, stabilitate - DTAC+DTEO

Alte avize/acorduri:

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

acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

acordul autentificat al proprietarilor corpului de cladire CI- nr. cad. 34913 ce se va extinde

sanatatea populatiei - DTAC+DTEO

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 070941 din 08.05.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 06 06 2017

se pot
1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)
36)
37)
38)
39)
40)
41)
42)
43)
44)
45)
46)
47)
48)
49)
50)
51)
52)
53)
54)
55)
56)



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF *****)
(numele, prenumele si semnatura)
ing. Nicolae Gabriela



Ministerul Mediului
Agencia Națională pentru Protecția Mediului



Agencia pentru Protecția Mediului Buzău

Nr.: 8896/25.07.2017

Către: BALCU IULIANA – titular P.U.Z
cu domiciliul mun. Rm. Sarat

județul Buzău

În atenția: Doamnei Balcu Iuliana

Referitor la: Solicitarea dvs. înregistrată la APM Buzău cu nr. 8833 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Extindere parter la construcție existentă C1 pentru spații cu funcțiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Fdt. Independenței, nr. 1, județul Buzău.

Stimată Doamnă,

Ca urmare a analizării documentației dumnevoastră, înregistrată la A.P.M. Buzău cu nr. 8833/24.07.2017 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Extindere parter la construcție existentă C1 pentru spații cu funcțiuni complementare zonei de locuit, anexa cabinet stomatologic” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Fdt. Independenței, nr. 1, județul Buzău., va transmitem următoarele:

✓ **în conformitate cu prevederile:**

- ❖ O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- ❖ H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- ❖ Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului,
- ❖ H.G. nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative,

✓ **în urma analizării documentației privind solicitarea de obținere a avizului de mediu pentru planul premenționat, din care rezultă că:**

- ❖ imobilul se află situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat,
- ❖ planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la H.G. nr. 445/2009, privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, deci nu poate avea un impact semnificativ în sensul precizat în HG nr.1076/2004 art 5 –alin 1.,
- ❖ planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului,
- ❖ folosința actuală este: teren curți-construcții, conform Certificatului de Urbanism nr. 95/06.06.2017 – emis de Primăria Rm. Sărat,

lui

pentru s
c", care r
urbanism
banistic (

i, deoarece
ii cu fi

ut, anexă
e a imp

crea dis

entă C1
i face ot



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; 0238 721 901; 0238 710 860
Fax: 0238.721539

Nr. 4682/28.07.2017

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 4658/25.07.2017, inaintata de catre BALCU IULIANA, cu domiciliul in Municipiul RIMNICU SARAT, 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. 494 din data de 26.07.2017 intocmit de catre VLAD ION, Asistent pr. de igiena, la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: **"EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC". FAZA PUZ.**

Adresa obiectivului: RAMNICU SARAT, FDT. INDEPENDENTEI, NR. 1, JUDETUL BUZAU.

Profilul activitatii: **EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1, PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC". FAZA PUZ.**

Beneficiar: BALCU IULIANA.

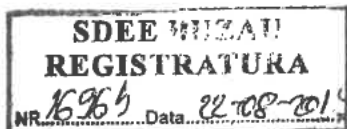
Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014 art. 5 si 46-52.

DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA

MEDIC PRIMAR IGIENA
DR. DOROBANTU ELENA



[Handwritten signature]



CĂTRE,

BALCU IULIANA

mun. Rm. Sarat, jud. Buzau

Referitor la: Solicitare emitere aviz pentru P.U.Z.

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 15459/25.07.2017, va eliberam Avizul de Principiu necesar depunerii documentatiei privind 'P.U.Z. – EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC - Str. Fundatura Independentei , nr. 1, 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. Adrian MOISE



Sef Centru,
Ing. Fanel ISTUDOR



Intocmit,
Ing. Danut RADUTA



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

PROIECT NR. 05/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL- EXTINDERE PARTER
LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE
LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC,
STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1 ,
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA :

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

BALCU IULIANA

PROIECTAT:

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

PIESE:

SCRISE + DESENATE ex 1.

DATA:

IUNIE 2017



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

PROIECT NR. 05/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE
EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI
DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA
INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.95 din 06.60.2017
- Memoriu General PUZ
- Regulament de urbanism PUZ

PIESE DESENATE

- Pl.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- Pl.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- Pl.A3 - Plan reglementari si servicii
- Pl.A4 – Plan de utilitate publica
- Pl A5 _ Plan propunere mobilare urbanistica
- Pl.EE1 – Plan coordonator retele

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

PROIECT NR. 05/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE
EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI
DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA
INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE
EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR.
FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN. RAMNICU SARAT,
JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR:

**BALCU IULIANA
Cu domiciliul strada Fundatura Garoafei, nr.24, municipiul Ramnicu
Sarat, Judetul Buzau**

- PROIECTANT:

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiului Balcu Iuliana care doreste sa cunoasca conditiile pentru construirea unei cabinet stomatologic- functiune complementara zonei e locuit - o extindere la constructia existenta C1, amplasata in strada Fundatura Independentei, nr.1, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Beneficiarul a dobandit proprietatea prin Certificat de mostenitor nr. 269 din 20.12.2007 si Act de Partaj Voluntar nr. 3200 din 22.09.2015.

In prezent terenul, proprietate a beneficiarului este situat un U.T.R. 5 – P.U.G. avizat Ramnicu Sarat in zona functionala –zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 niveluri,situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor istorice.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 95 din 06.06.2017** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. ” pentru schimbarea zonei functionale a terenului in suprafata de 431,00 mp care cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 76,00 mp - din zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 in Zona mixta prin intocmirea documentatiilor urbanistice conform legislatiei in vigoare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Stabilirea zonei functionale - zona mixta pe terenul ce a generat P.U.Z. ;
- Construirea unei extinderi la cladirea existenta C1 pentru realizarea unui cabinet stomatologic cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Amenajare spatii parcare si acces in incinta;
- 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:**

- Accesese auto si pietonale;
- Locuri de parcare pentru unitatea de servicii, prestari servicii;
- Amenajare circulatie carosabila cu locuri de parcare in incinta beneficiarului;
- 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.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului, cu introducerea unor noi prevederi in Unitatea Teritoriala de Referinta in care este situat terenul beneficiarului.

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 Municipiului Ramnicu Sarat
- 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 studiată P.U.Z. este amplasată în municipiul Ramnicu Sarat în U.T.R. 5, în zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2.

Terenul beneficiarului Balcu Iuliana se află în strada Fundatura Independentei, nr.1, municipiul Ramnicu Sarat.

Zona studiata in P.U.Z. are ca functiune dominanta zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (destinatie stabilita prin P.U.G. – U.T.R. 5)

Amplasarea in municipiul Rm. Sarat a zonei cuprinse in PUZ impune realizarea de dotari complementare zonei de locuit, spatii comerciale, prestari servicii, sedii firma, pentru o deservire mai rapida a locuitorilor din zona.

Terenul luat in studiu in P.U.Z. a fost definit prin Avizul de OPotunitate nr 05. Din 05.07.2017 emis de primaria Municipiului Ramnicu sarat, are urmatoarea delimitare:

- la nord – strada Galicea;
- la sud - strada Ion Mihalache (fosta Independentei);
- la est – strada Fundatura Independentei si zone de locuinte rezidentiale P- P+2
- la vest – zone de locuinte rezidentiale P- P+2

Accesul carosabil si pietonal in zona se face din strada Galicea, iar pentru terenul ce a generat P.U.Z. din strada Fundatura Independentei ce debuseaza in artera principala de circulatie strada Ion Mihalache (fosta Independentei).

2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- ponderea suprafetelor o ocupa zona de locuinte rezidentiale P, P+1,P+2 locuintele sunt realizate in ultimii 80 de ani si sunt proprietate privata in stare buna.

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

- zona rezidentiala locuinte P- P+2;
- spatiu verde aferent circulatiei
- zona circulatie carosabila si pietonala.

Disfunctionalitati

- trotuare cu imbracaminte degradata;
- spatiilor verzi prost intretinute;
- spatii de prestari servicii, sedii, spatii comerciale insuficiente.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	3021,00	67,67
ZONA MIXTA	-	-
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	137,00	3,07
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1306,00	29,26
TOTAL	4464,00	100,00

Terenul beneficiarului Balcu Iuliana in suprafata de 76,00 mp, nr. Cadastral 34914 situat la strada Fundatura Independentei, nr 1, este liber de sarcini fara constructie pe el.

2.3. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

2.4. REGIMUL JURIDIC

Beneficiarul a dobandit proprietatea prin Certificat de mostenitor nr. 269 din 20.12.2007 si Act de Partaj Voluntar nr. 3200 din 22.09.2015.

Terenul dobandit prin Certificatul de mostenitor a fost identificat prin documentatie cadastrala nr. 31408 si are o suprafata de $S = 431,00$ mp. Ulterior s-a intocmit Act de Partaj Voluntar intre Balcu Iuliana si Taicutu Victor-Ghiocel dezmembrandu-se proprietatea in trei proprietati identificate cadastral astfel:

- Nr. Cadastral 34912 cu suprafata teren $S_1 = 235,00$ mp din care
Arie construita $A_c = 67,00$ mp ($27,00$ mp + $26,00$ mp + $14,00$ mp)
Balcu Iuliana cota indiviza cu Taicutu Victor-Ghiocel
- Nr. Cadastral 34913 cu suprafata teren $S_2 = 120,00$ mp din care
Arie construita $A_c = 120,00$ mp
Balcu Iuliana cota indiviza cu Taicutu Victor-Ghiocel
- Nr. Cadastral 34914 cu suprafata teren $S_3 = 76,00$ mp (fara constructii)
Proprietate Balcu Iuliana –unic proprietar.

Se solicita executarea unei extinderi parter pentru anexa cabinet stomatologic pe terenul liber (nr. Cadastral 34914) proprietate exclusiva a beneficiarului Balcu Iuliana, teren in suprafata de 76,00 mp,

Terenul in suprafata de 76,00 mp are categoria curti – constructii si este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, U.T.R. 5 .

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 Câmpia Râmnicului si care formeaza impreuna cu Câmpia Buzau-Siret Câmpia Româna 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 vânt $Q_{ref} = 0,45$ 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
- Adâncimea 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 adâncimii de 20 – 30 m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei sunt:

- constructiile de locuinte individuale cu regim de inaltime P- P+1 - construite in ultimii 80 de ani, in stare buna si medie si stare proasta pentru anexele gospodaresti cu structura durabila si semidurabila .
- existenta unor anexe gospodaresti , prost intretinute , paraziteaza aspectul zonei
- Folosirea unor finisaje exterioare ieftine si de proasta calitate au dus la degradarea in timp a acestora. Pentru imbunatatirea aspectului exterior sunt necesare lucrari de reabilitare.;
- Spatiu verde aferent zonei locuintelor daca este bine intretinut poate creste confortul ambiental , o ambianta corespunzatoare zonei de locuit.

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiata este amplasata la arterele principale de circulatie strada Galitea si strada Ion Mihalache (fosta Independentei).

La amplasamentul ce a generat P.U.Z. se accede din strada Fundatura Independentei, artera de circulatie de importanta locala ce debuseaza in strada Ion Mihalache (fosta Independentei).

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari, pozate la arterele de circulatie:

- retea de gaze cu presiune redusa;
- 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

Solicitarea beneficiarului **Balcu Iuliana**, se refera la dorinta de a construi o cladire parter cu destinatia de cabinet stomatologic, functiune complementara zonei de locuit-activitati de servicii, prestari servicii

Pentru investitia propusa beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 95 din 06.06.2017** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 76,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 34914, Carte Funciara 34914, UAT Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se propune realizeaza investitiei este proprietate privata a a doamnei Balcu Iuliana fapt care ii permite realizarea investitiei propuse Beneficiarul a dobandit proprietatea prin Certificat de mostenitor nr. 269 din 20.12.2007 si Act de Partaj Voluntar nr. 3200 din 22.09.2015.

Terenul in suprafata totala de $S= 76,00$ mp pe care se realizeaza investitia a fost identificat prin documentatie cadastrala nr. 34914, in scris in C.F. nr. 34914 UAT Ramnicu Sarat, conform Incheierii OCPI Buzau nr. 57841 din 13.08.2015, teren curti constructii si este situat in U.T.R. nr. 5 din P.U.G.-ul Municipiul Ramnicu Sarat.

Constructia propusa se alipeste de constructia existent C1 (situata pe terenul cu numarul cadastral 34913- la care beneficiarul Balcu Iuliana are cota indiviza).

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru definirea conditiilor ce se impun din studiile urbanistice pentru realizarea investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru stabilirea compatibilitatii investitiei propuse cu prevederile din documentatiile urbanistice avizate in P.U.G., Regulament U.T.R. 5.

In cadrul P.U.G. Rm. Sarat, aprobat, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public

Terenul in suprafata totala de $S= 76,00$ mp, a fost identificat prin documentatie cadastrala nr. 34914, in scris in C.F. nr. 34914 UAT Ramnicu Sarat, conform Incheierii

OCPI Buzau nr. 57841 din 13.08.2015 avand urmatoarele dimensiuni si vecinatati ale laturilor:

- La nord – pe 0,80 m+ 8,90 m + 4,60 m + 1,20 m + 3,20 m + 0,60 m + 3,40 m + 2,40 m + 2,00 m rest proprietate Nr. Cadastral 34913;
- La est – pe 7,60 m strada Fundatura Independentei;
- La sud – pe 14,40 m proprietate mostenitor Gheorghe Vasile;
- La vest – pe 12,40 m proprietate nr. Cadastral 32292 (fost nr.5751).

Se solicita executarea unei extinderi parter pe terenul liber (nr. Cadastral 34914) , extindere la constructia existenta C1 situata pe terenul cu nr. Cadastral. 34913.

Constructia propusa pe terenul in suprafata de 76,00 mp are regim de inaltime parter si va fi destinata unor spatii pentru cabinet stomatologic, functiune complementara zonei de locuit.

Constructia propusa- cabinet stomatologic:

- Arie construita propusa S= 26,00 mp
- Ari construita desfasurata propusa S= 26,00 mp

Spatiile functionale vor fi specific unui cabinet stomatologic.

Structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi ,centuri si planseu din beton armat, acoperis tip sarpanta lemn cu invelitoare din tigla metalica. Tamplaria exterioara va fi din PVC cu geam termopan. Finisajele interioare vor fi adecvate functiunii.

La exterior se va urmari o tratare unitara arhitecturala pe intreaga cladire, extinderea incadrandu-se armonios in ansamblu construit.

Pe terenul in suprafat de 431,00 mp teren ce include suprafata de 76,00 mp ce a generat PUZ se vor amenaja spatii pentru parcare, spatii verzi, trotuare, alei pietonale, platforma gospodareasca.

Procentul de ocupare propus prin Certificatul de urbanism pentru terenul beneficiarului este POT = 49,42 % si CUT= 0,49, respectand astfel prevederile legislative in vigoare conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991. Indicatorii stabiliti prin lege pentru zona mixta servicii, prestari servicii - POT maxim = 60% , CUT maxim = 1,8 - care se incadreaza investitia beneficiarului.

Se propune reabilitarea zonei destinate circulatiei pietonale si carosabile secundare.

Este necesara reabilitarea spatiilor verzi din incintele locuintelor.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat PUZ-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice.

Se pastreaza zonificarea functionala pentru zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 propunandu-se zona mixta numai pentru terenul in suprafata de 431,00 mp.

Se pastreaza zona circulatie pietonala si carosabila si zona spatiu verde aferenta zonei strazii Ion Mihalache (fosta Independentei).

In regulamentul de urbanism aferen PUZ-ului se vor stabili **Reglementarile care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale- zona mixta pntru terenul in suprafta de 431,00 mp ce include terenul ce a generat PUZ in suprafta de 76,00**

3.2.2. ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, BILANT TERRITORIAL PROPUS

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (in afara perimetrelor de protectie a monumentelor istorice)**
- **ZONA MIXTA (in afara perimetrelor de protectie a monumentelor istorice)**
- **ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT**
- **ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA**

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERRITORIAL PROPUS PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata mp	Procent % din total intravilan	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	3021,00	67,67	2590,00	58,02
ZONA MIXTA	-	-	431,00	9,67
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	137,00	3,07	137,00	3,07
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1306,00	29,26	1306,00	29,26
TOTAL	4464,00	100,00	4464,00	100,00

**BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL CE A GENERAT
(conf. Planului de mobilare urbanistică)**

ZONA FUNCTIONALA ZONA MIXTA	Propus	
	MP	%
1. Locuinta existenta	120,00	27,84
2. Extindere propusa- Cabinet stomatologic	26,00	6,03
3. Anexe ce se pastreaza	67,00	15,54
4. Terasa propusa	15,50	3,60
5. Circulatii incinta pietonale	79,00	18,33
6. Circulatii incinta carosabile + parcare	63,95	14,84
7. Gospodarie comunala	5,55	1,29
8. Spatiu verde amenajat incinta	54,00	12,53
TOTAL	431,00	100,00

POT-ul și CUT-ul diferă în funcție de zona funcțională conform HG conform H.G.525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

- Pentru zona de locuințe rezidențiale POT maxim=40% , CUT maxim = 1,2
- Pentru zona mixtă POT maxim = 60% , CUT maxim=1,8

Beneficiarul dorește să realizeze o construcție parter de 26,00 mp pentru cabinet stomatologic pe terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 76,00 mp.

Conform legislației în vigoare în calculul indicilor de suprafață, în cazul în care terenul se dezmembră se ia în calcul la suprafața terenului suprafața terenului înainte de dezmembrare.

INDICI DE SUPRAFATA:

- **Suprafata teren inainte de dezmembrare**
S = 431,00 mp (235,00 mp + 120,00 mp + 76,00 mp)
- **Arie construita existenta S= 187,00 mp (67,00 mp + 120,00 mp)**
- **Arie construita desfasurata existenta S = 187,00 mp**
(67,00 mp + 120,00 mp)
- **Arie construita propusa S= 26,00 mp (pe teren S= 76,00 mp)**
- **Arie construita desfasurata propusa S= 26,00 mp (pe teren S= 76,00 mp)**
- **Arie constuita totala propusa S= 213,00 mp (187,00 mp + 26,00 mp)**
- **Arie constuita desfasurata totala propusa S= 213,00 mp**
(187,00mp+26,00 mp)

POT existent = 43,39 %
CUT existent = 0,434

POT propus = 49,42 %
CUT propus = 0,49

Indicatorii solicitati prin Certificatul de Urbanism nr. 95 di 06.06.3017 se incadreza in indicatorii maximi admisi de lege pentru zona mixta, zona functionala propusa prin prezentul P.U.Z. pentru suprafata terenului inainte de dezmembrare de 431,00 mp., fapt ce permite dezvoltarea ulterioara a zonei mixte in limita indicatotilor maximi.

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

3.2.3.

Prin **Regulamentul de Urbanism Local** aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studziata P.U.Z..Deasemenea in zona studziata nu sunt zone protejate Natura 2000.

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 Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena

Cladirile vor fi amplasate la aliniamentul sau avansate fata de acesta dupa cum urmeaza:

- In cazul zonelor construite compact constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.
- Avansarea constructiilor destinate spatiilor comerciale, sedii firma, prestari servicii cu caracter definitiv fata de aliniament este permisa numai daca se respecta fluenta circulatiei pietonale.
- Se vor respecta obligatoriu prevederile Codului Civil.

Amplasarea constructiei cabinetului stomatologic se va face conform Planului de situatie anexat la certificatul de urbanism

Se pot elibera certificate de constructie pentru constructii noi, prestari servicii, spatii comerciale, sedii firma si alte functiuni complementare zonei de locuit.

4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este amplasata la principala artera de circulatie str. Ion Mihalache (fosta Independentei) si strada Galicea

In zona este si strada Fundatura Independentei artera de circulatie de important locala ce asigura accesul la terenul ce a generat P.U.Z.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile.

Se propune reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale in limitele celei existente.

Pe terenul in suprafata de 431,00 mp propus fi zona mixta se va amenaja spatiu de parcare si platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

5. ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari pozate la arterele de circulatie carosabila existente:

- retea de gaze cu presiune redusa;
- retea de alimentare cu apa si canalizare;
- retele electrice;
- retele telefonice.

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

6.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunataşirea calitatii de servicii catre populatie.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei de locuinte cu functiuni complementare

In concluzie investitia propusa de beneficiar "**EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU** " se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei.

6.2. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat Balcu Iuliana Acesta va suporta costurile pentru:

- construire extinderi spatii cabinet stomatologic;
- amenjarae spatii parcare, spatii verzi, acces principal;
- executare racord la retelele edilitare existente.

6.3.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



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

PROIECT NR. 05/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE
EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI
DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA
INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN. 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 explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrându-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul 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.

2. Baza legala

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detalieri U.T.R. 5. 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.

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, concesiune, reparcelari).

3.2.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 95 din 06.06.2017** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Terenul pe care se propune realizeaza investitiei este proprietate privata a a doamnei Balcu Iuliana fapt care ii permite realizarea investitiei propuse Beneficiarul a dobandit proprietatea prin Certificat de mostenitor nr. 269 din 20.12.2007 si Act de Partaj Voluntar nr. 3200 din 22.09.2015.

Terenul in suprafata totala de S= 76,00 mp pe care se realizeaza investitia a fost identificat prin documentatie cadastrala nr. 34914, inscris in C.F. nr. 34914 UAT Ramnicu Sarat, conform Incheierii OCPI Buzau nr. 57841 din 13.08.2015, teren curti constructii si este situat in U.T.R. nr. 5 din P.U.G.-ul Municipiul Ramnicu Sarat.

Constructia propusa se alipeste de constructia existent C1 (situata pe terenul cu numarul cadastral 34913- la care beneficiarul Balcu Iuliana are cota indiviza).

Orice cladire va fi conceputa ca un element care sa participe la compositia 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.

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

SUBZONE FUNCTIONALE

- **ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2** situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente

- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul strazii de categoria I, a II-a si de 6,00 metri din axul strazii de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 1,90 metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor
- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de

max. 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evaciare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbori.

IMPREJMURI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 40%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **C.U.T. maxim 1,2.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

➤ ZONA MIXTA

Formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri de locuit P- P+2 situate in afara perimetrului de protectie, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerenței și calitatii imaginii urbane.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile;

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, servicii profesionale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00** m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90** metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate;

- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de zona functionala P+2. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evaciare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbori.

IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **P.O.T. maxim 60%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).**

➤ ZONA SPATIU VERDE, PERDELE DE PROTECTIE

UTILIZARI ADMISE

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se pot autoriza lucrari de amenajare si remodelarea a spatiilor plantate;
- se pot autoriza executarea perdelelor de protectie.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor amenajate ca spatii verzi si/sau prevazute ca atare in documentatiile de urbanism.
- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjenesc 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 bunei 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 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.

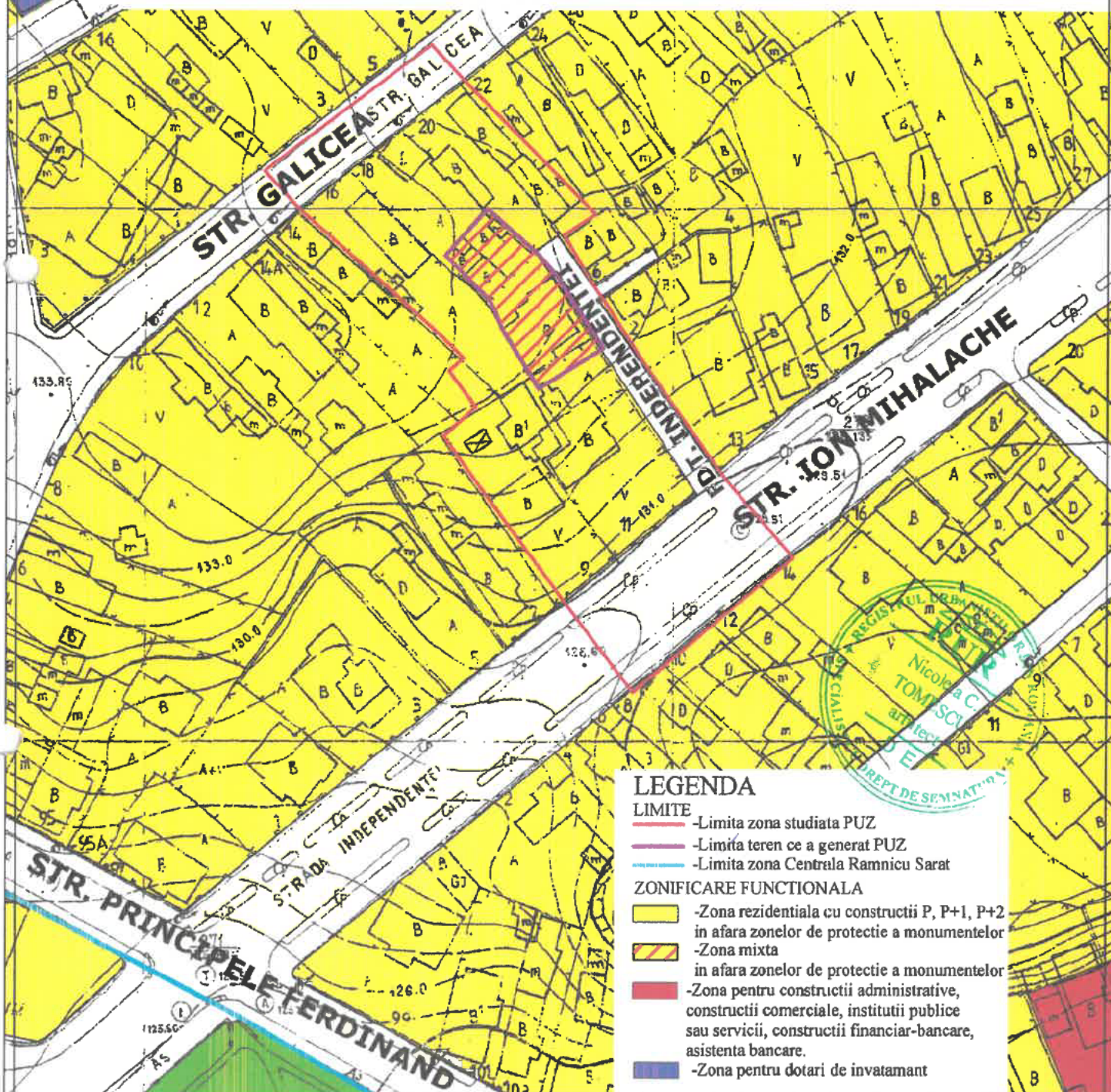
**INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU**



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1
PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE
LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC,
STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN. RAMNICU
SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:1 000



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita zona studiata PUZ
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita zona Centrala Ramnicu Sarat
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Zona rezidentiala cu constructii P, P+1, P+2 in afara zonelor de protectie a monumentelor
 - Zona mixta in afara zonelor de protectie a monumentelor
 - Zona pentru constructii administrative, constructii comerciale, institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta bancare.
 - Zona pentru dotari de invatamant

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006

BENEFICIAR: BALCU IULIANA

PR. NR.
05/2017

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1: 1000
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		2017

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL-
EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA
C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC,
STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1 , MUN.
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA:
PLAN INCADRARE IN TERITORIU

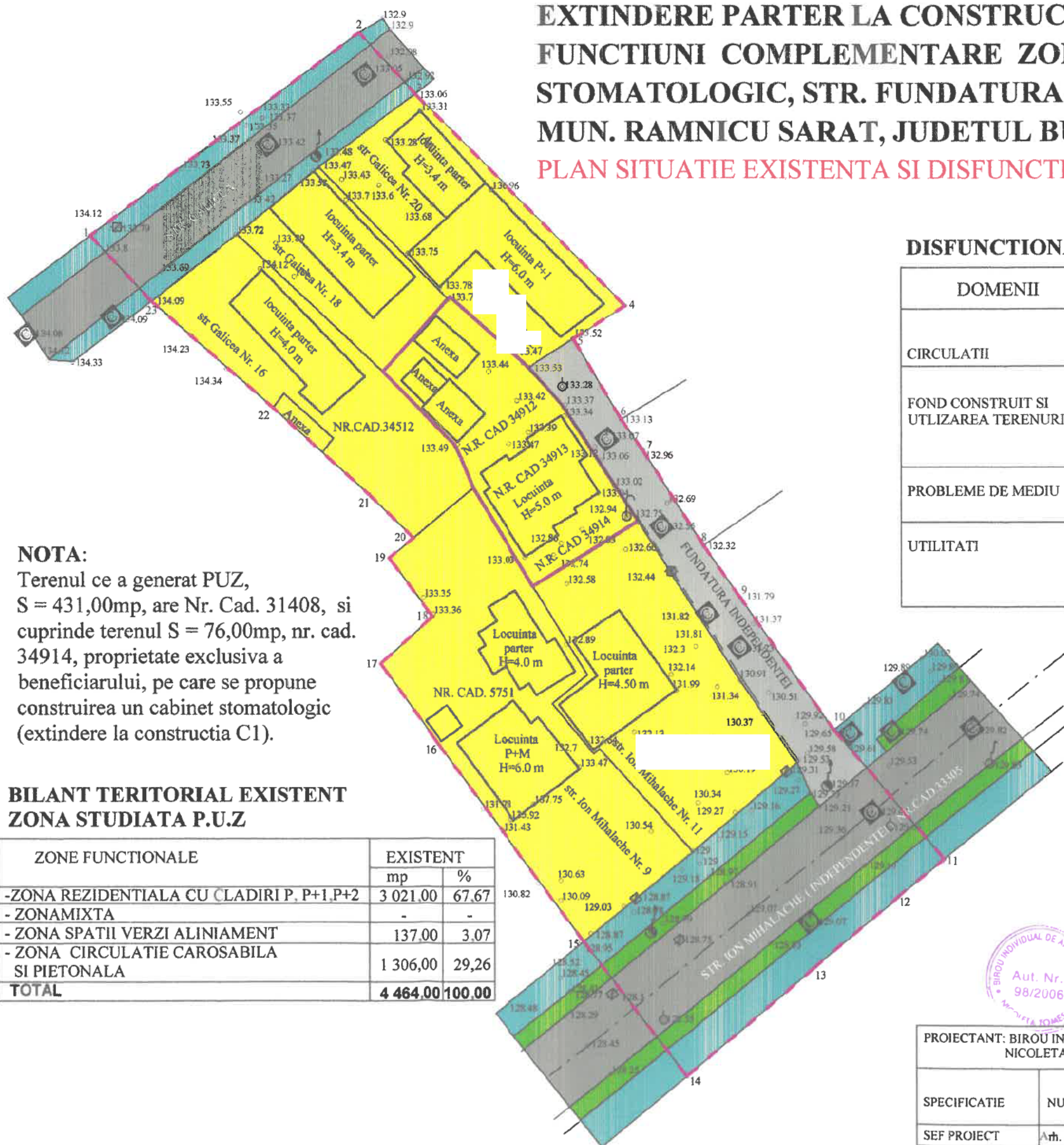
PL. NR.
A 1



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 500



NOTA:

Terenul ce a generat PUZ, S = 431,00mp, are Nr. Cad. 31408, si cuprinde terenul S = 76,00mp, nr. cad. 34914, proprietate exclusiva a beneficiarului, pe care se propune construirea un cabinet stomatologic (extindere la constructia C1).

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2	3 021.00	67.67
- ZONAMIXTA	-	-
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	137.00	3.07
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1 306,00	29,26
TOTAL	4 464,00	100,00

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata.	Propuneri de reabilitare a circulatiei pietonale si carosabile
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Cadru construit in curs de definire, constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitara. Lipsa dotari complementare zonei de locuit.	Propuneri pentru dezvoltarea zonei de servicii, prestari servicii cu functiuni complementare zonei de locuit.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si canalizare, energie electrica, gaze	Asigurarea utilitatilor la amplasament, prin racord la retelele stradale existente.

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARE**
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

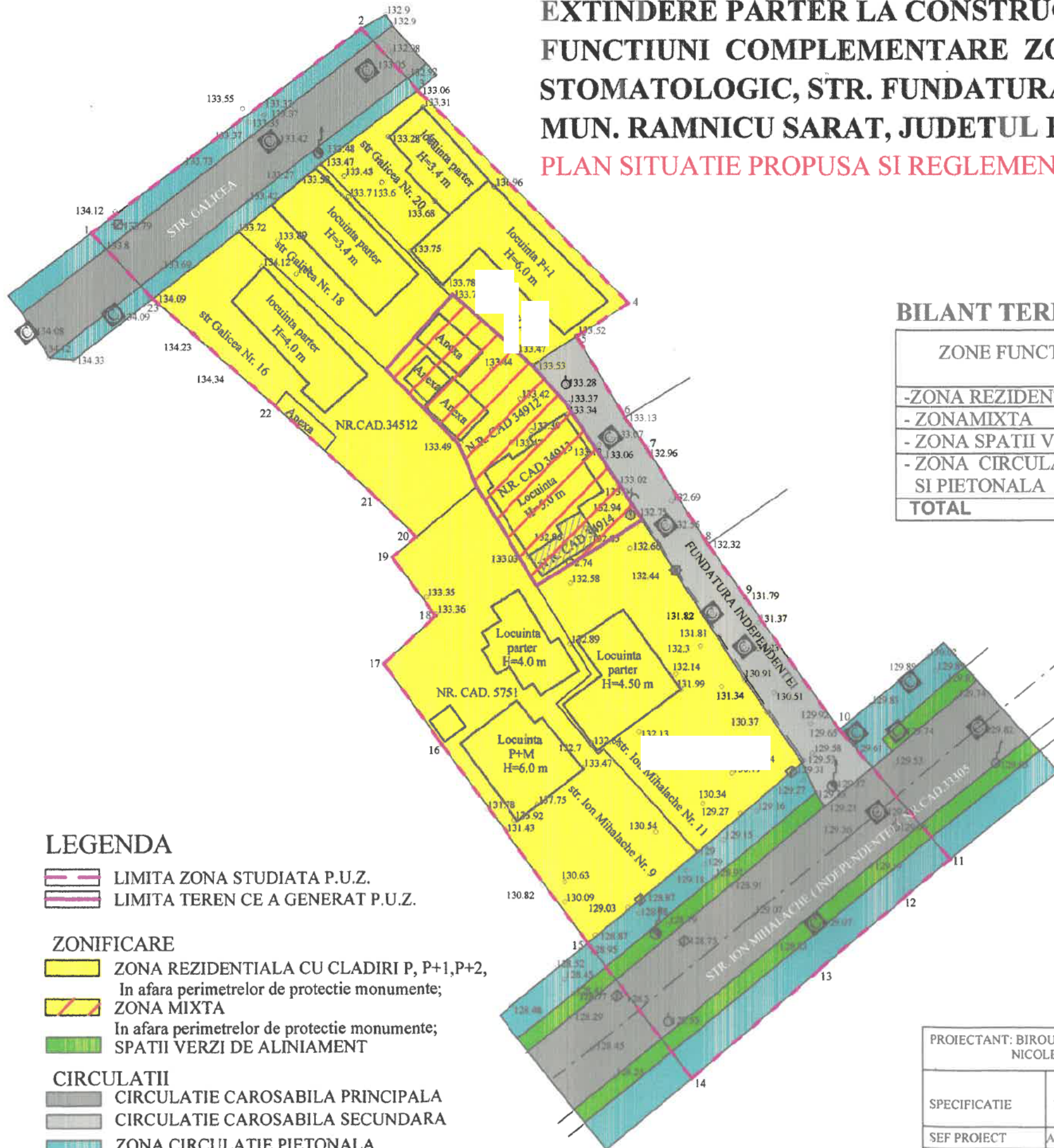


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: BALCU IULIANA	PR. NR. 5/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1: 500		
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017		
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI	PL. NR. A2

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 : 500



BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2	3 021,00	67,67	2 590,00	58,02
- ZONAMIXTA	-	-	431,00	9,65
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	137,00	3,07	137,00	3,07
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1 306,00	29,26	1 306,00	29,26
TOTAL	4 464,00	100,00	4 464,00	100,00



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2,
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- ZONA MIXTA
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- SPATII VERZI DE ALINIAMENT

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA SECUNDARA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

REGLEMENTARI:

- Pentru terenul ce a generat PUZ, S = 431,00mp, Nr. Cad. 31408, zona functionala propusa, este zona mixta: servicii, prestari servicii - functiuni complementare zonei de locuit.
- Pe terenul S = 76,00mp, nr. cad. 34914 (cuprins in suprafata de 431,00mp), proprietate exclusiva a beneficiarului, se va construi un cabinet stomatologic (extindere la constructia C1).

POT-ul si CUT-ul difera in functie de zona functionala conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

- Pentru zona de locuinte rezidentiale POT maxim=40% , CUT maxim = 1,2
- Pentru zona mixta POT maxim = 60% , CUT maxim=1,8

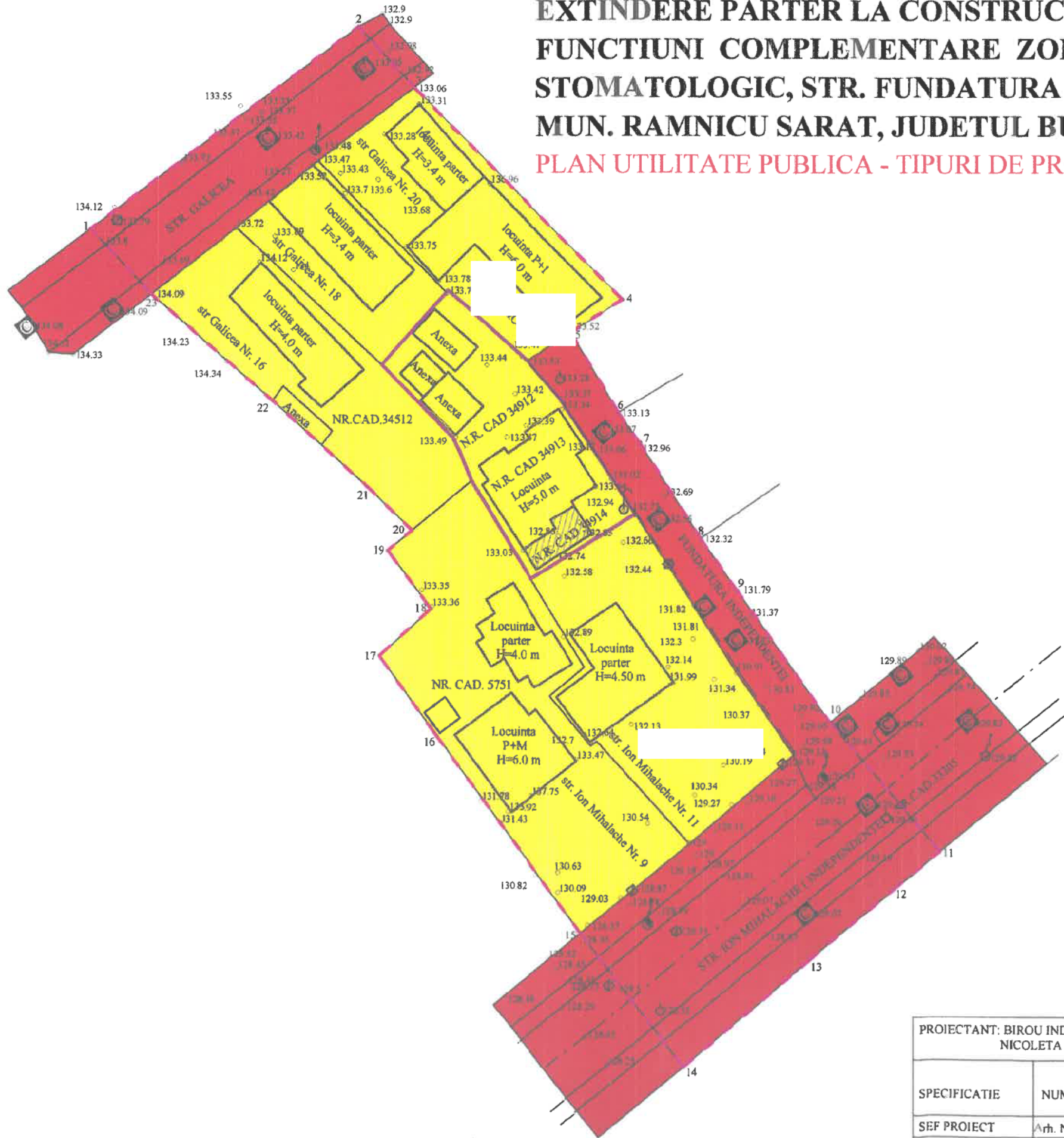


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: BALCU IULIANA	PR. NR. 5/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI	
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			FAZA P.U.Z.	
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			Pl. NR. A3	

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

TIPURI DE PROPRIETATI

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA

NOTA:

Terenul ce a generat PUZ, S = 431,00mp, are Nr. Cad. 31408, si cuprinde terenul S = 76,00mp, nr. cad. 34914, proprietate exclusiva a beneficiarului, pe care se propune construirea un cabinet stomatologic (extindere la constructia C1).

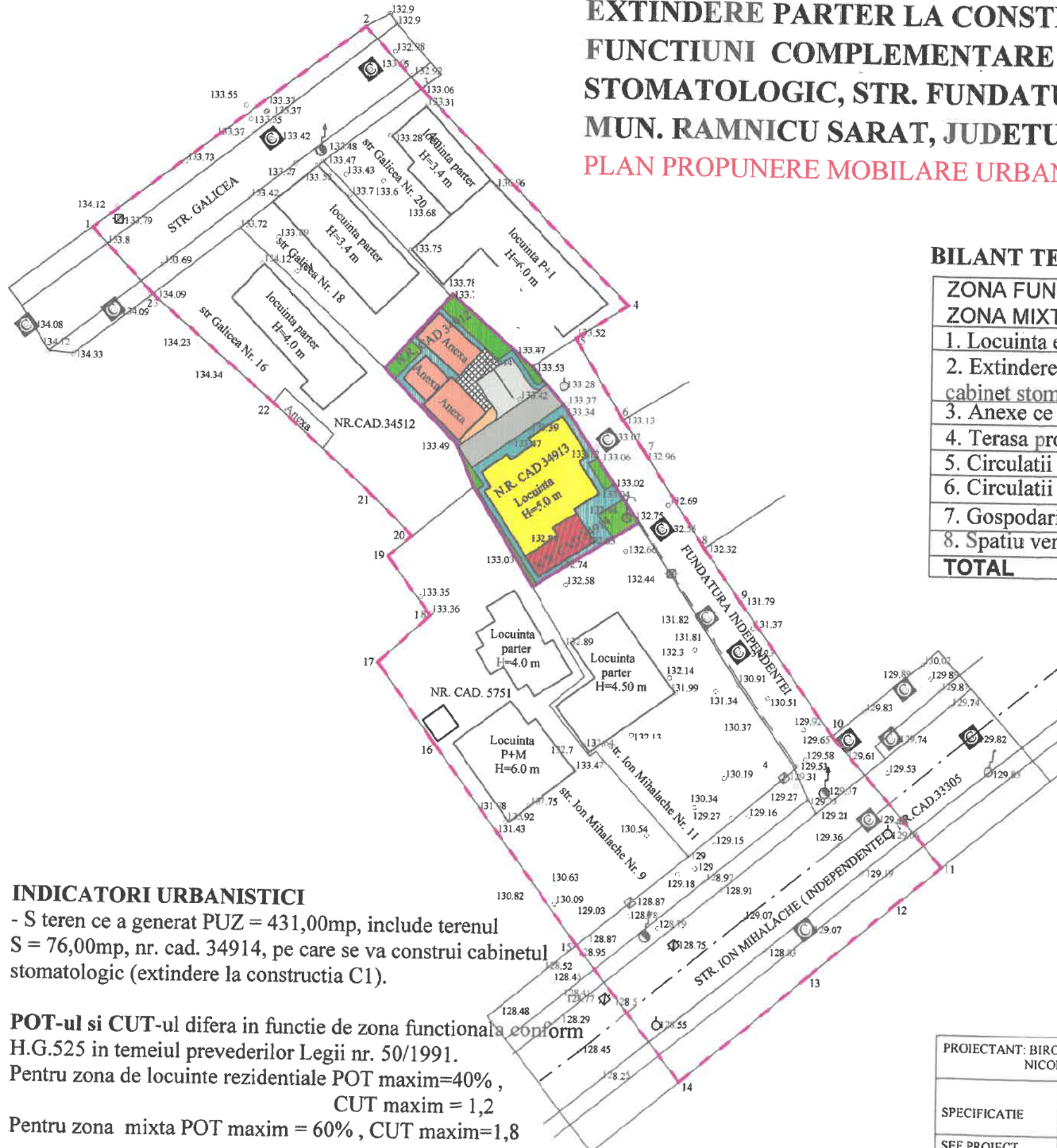


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006			BENEFICIAR: BALCU IULIANA	PR. NR. 5/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu			
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			
DEFINAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI
				FAZA P.U.Z.
				PL. NR. A 4

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC. 1 : 500



BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z

ZONA FUNCTIONALA ZONA MIXTA	PROPUS	
	mp	%
1. Locuinta existenta	120,00	27,84
2. Extindere propusa - cabinet stomatologic	26,00	6,03
3. Anexe ce se pastreaza	67,00	15,54
4. Terasa propusa	15,50	3,60
5. Circulatii incinta pietonale	79,00	18,33
6. Circulatii incinta carosabile + parcare	63,95	14,84
7. Gospodarie comunala	5,55	1,29
8. Spatiu verde amenajat incinta	54,00	12,53
TOTAL	431,00	100,00

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- MOBILARE**
- LOCUINTA EXISTENTA
- EXTINDERE PROPUSA - cabinet stomatologic
- ANEXE CE SE PASTREAZA
- TERASA PROPUSA
- PLATFORMA GOSPODAREASCA INCINTA
- SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA
- CIRCULATII DE INCINTA**
- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- PARCARE DE INCINTA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA DE INCINTA

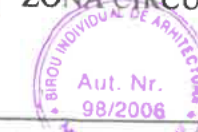
INDICATORI URBANISTICI

- S teren ce a generat PUZ = 431,00mp, include terenul S = 76,00mp, nr. cad. 34914, pe care se va construi cabinetul stomatologic (extindere la constructia C1).

POT-ul si CUT-ul difera in functie de zona functionala conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Pentru zona de locuinte rezidentiale POT maxim=40%, CUT maxim = 1,2

Pentru zona mixta POT maxim = 60%, CUT maxim=1,8



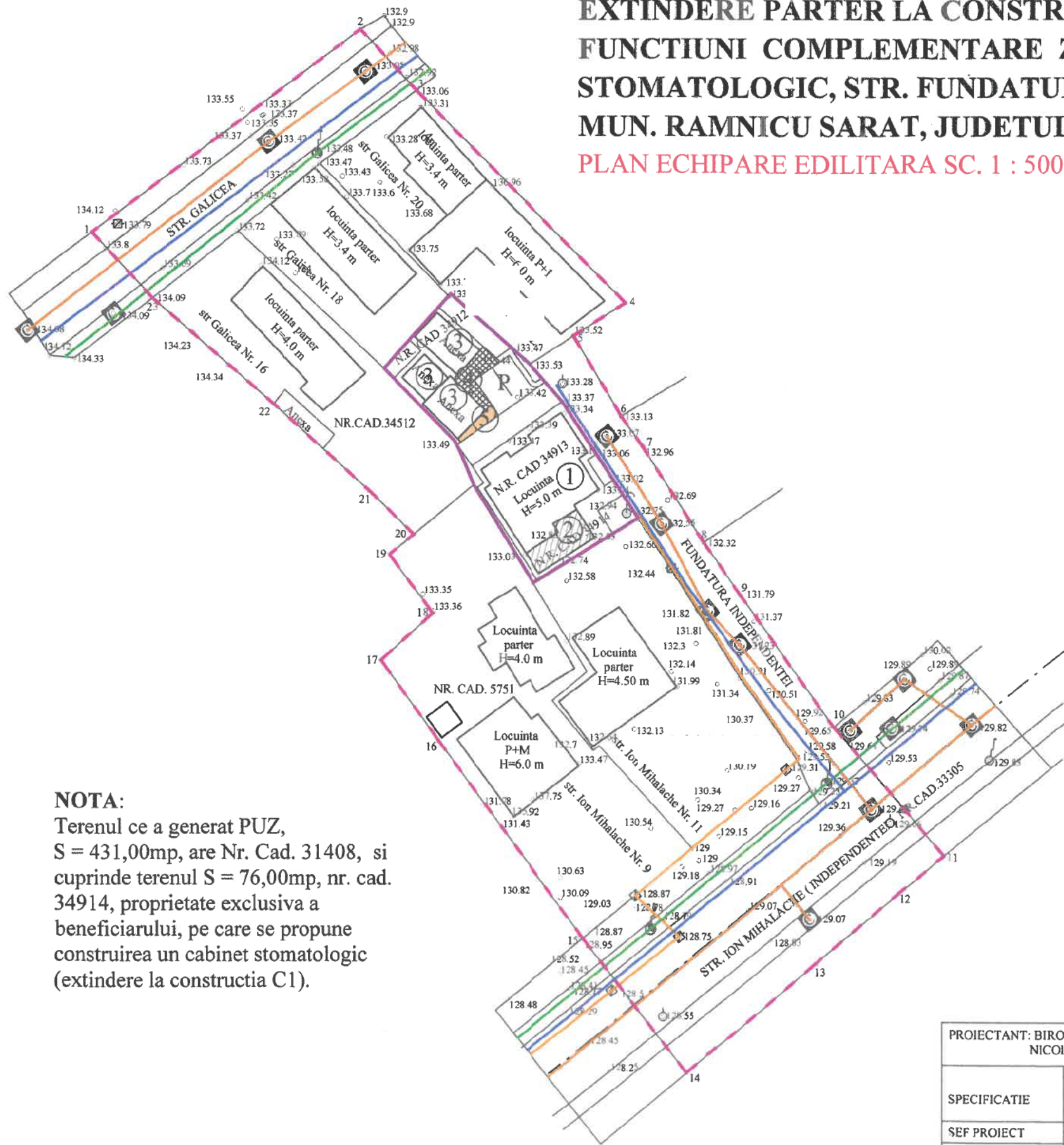
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006			BENEFICIAR: BALCU IULIANA	PR. NR. 5/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			PL. NR. A5
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA



PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ECHIPARE EDILITARA**
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- CONDUCTA GAZE
- PLATFORMA GOSPODARIE COMUNALA
- CIRCULATII DE INCINTA**
- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- PARCARE DE INCINTA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA DE INCINTA

OBIECTE

1. Locuinta existenta
2. Extindere propusa
3. Anexa
4. Terasa propusa
5. Platforma gospodareasca



NOTA:

Terenul ce a generat PUZ, S = 431,00mp, are Nr. Cad. 31408, si cuprinde terenul S = 76,00mp, nr. cad. 34914, proprietate exclusiva a beneficiarului, pe care se propune construirea un cabinet stomatologic (extindere la constructia C1).



PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: BALCU IULIANA	PR. NR. 5/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - EXTINDERE PARTER LA CONSTRUCTIE EXISTENTA C1 PENTRU SPATII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT, ANEXA CABINET STOMATOLOGIC, STR. FUNDATURA INDEPENDENTEI, NR.1, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	PL. NR. E.E. I	
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA	
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu				