



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT

09.08.2018



ISO 9001:2008

Reg. No. 273

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.-ul: 18.950/29.06.2018

ANUNȚ
CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic
Zonal și a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru
lucrarea „Construire magazie parter depozitare piese de schimb
utilaje agricole – construcție provizorie și împrejmuire pe 3
laturi”, strada Constituției nr.-ul 18, Municipiul Râmnicu Sărat,
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 „Construire magazie parter depozitare piese de schimb utilaje agricole – construcție provizorie și împrejmuire pe 3 laturi”, strada Constituției nr.-ul 18, Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău, precum și **organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de vineri, 6 iulie 2018, ora 12:00, 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 13.07.2018, ora 12⁰⁰.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 6 iulie 2018, ora 12:00.

Afișat astăzi, 29.06.2018.

**Primar,
CÎRJAN SORIN VALENTIN**



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



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, 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.7854/18.05.2018 adresata de catre S.C ALTUS S.R.L, reprezentata prin Grigore Nicolae in calitate de administrator unic, cu sediul social in Municipiul Rm.Sarat, strada Focsani nr.21, judetul Buzau, in calitate de titulara a investitiei si initiatora a P.U.Z;
- 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.10335/05.04.2018 (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.154/31.07.2017;
- aviz de oportunitate nr.8/28.09.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.4/02.05.2018 ;
- avizul nr.4/14.05.2018 al Arhitectului Sef ;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, 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 completarile 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 "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, 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.18928/28.06.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, 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 "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:

-Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.154/31.07.2017;

-avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.4/02.05.2018;

-Aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.8 din 28.09.2017;

-Avizul nr.4/14.05.2018 al Arhitectului Sef ;

"Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi" strada Constitutiei nr.18, 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 "Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi", strada Constitutiei nr.18, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

**Initiator,
PRIMAR,**

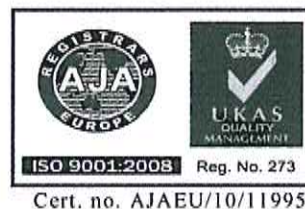
CIRJAN SORIN VALENTIN





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. 8986 /12.06.2018

Avizat,
1 Primar
Cirjan Sorin Valentin

CATRE,
Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic
in vederea aprobarii in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

Avand in vedere:

- prevederile art. 41 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, republicata si actualizata;
- prevederile art. 43, alin 2 din Ordinul 233/26.02.2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- solicitarea nr. 7854/18.05.2018 a SC ALTUS SRL,

va transmitem urmatoarele:

- raportul de specialitate nr. 16847/12.06.2018 privind aprobare P.U.Z. + R.L.U.- str. Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat – in original;
- copie cerere nr. 7854/18.05.2018 prin care SC ALTUS SRL solicita aprobare P.U.Z. si R.L.U. de catre Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat;
- copie aviz arhitect sef nr. 04/14.05.2018;
- copie aviz Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, nr. 04/02.05.2018;
- copii avize si acorduri: protectia mediului, energie electrica, sanatatea populatiei, politia rutiera;
- copie dovada achitarii taxei de inregistrare P.U.Z. + R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania;
- copie raport privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. si R.L.U. nr. 10335/05.04.2018;
- copie foto panou informare publica de pe amplasament si de la avizierul institutiei;
- copie aviz de oportunitate nr. 08/28.09.2017;
- copie certificat de urbanism nr. 154/31.07.2017;
- 1 exemplar original P.U.Z. + R.L.U.

Prezentei adrese atasam un dosar ce contine documentele precizate mai sus cu un numar de 56 file.

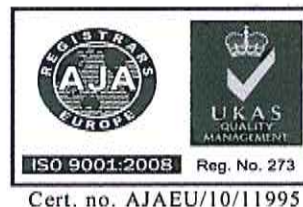
Arhitect sef,
ing. Nicolae Gabriela

Sef Serviciu Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos



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

Nr. 16847/12.06.2018

Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru lucrarea «*Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi*» din strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau.

Având in vedere:

- cererea nr. 7854/18.05.2018 adresata de S.C. ALTUS S.R.L. cu sediul in strada Focsani, nr. 21, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, in calitate de titular al investitiei si initiator al P.U.Z.;
 - prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6 si 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
 - prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
 - prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata;
 - prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 154/31.07.2017;
 - raportul informării si consultării publicului nr. 10335/05.04.2018 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. 04/02.05.2018;
 - prevederile avizului Arhitectului Sef nr. 04/14.05.2018,
- propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire magazie parterdepozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe 3 laturi*» din strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau.
- documentatie de urbanism intocmita pentru suprafata studiata de 7438 mp, ce include suprafata de teren ce a generat P.U.Z. in suprafata de 565 mp, identificata prin numarul cadastral 32474.

Arhitect Sef,
ing. Nicolae Gabriela



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 SC ALTUS SRL, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____, sectorul _____, cod poștal 125300, str. Focsani nr. 21, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 7199 din 07.05.2018,

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

AVIZ

Nr. 04 din 14.05.2018

pentru Planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE – CONSTRUCTIE PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE 3 LATURI

generat de imobilul str. Constitutiei, nr. 18, municipiul Râmnicu Sărat – nr. cadastral 32474

Inițiator: SC ALTUS SRL

Proiectant: B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tomescu Nicoleta

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: str. Constitutiei, nr. 18, municipiul Râmnicu Sărat –suprafata studiata in PUZ 7438 mp din care 565 mp identificat prin nr. cadastral 32474 se va construi magazia parter si imprejmuirea

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+1 pentru zona de servicii / P-P+2 pentru zona de locuinte rezidentiale
- funcțiuni predominante: zona de servicii, spatii comerciale cu spatii depozitare pe terenul in suprafata de 565 mp ce a generat PUZ / zona de locuinte rezidentiale
- H max = -
- POT max = 60% pentru zona de servicii / 40% pentru zona de locuinte rezidentiale

- CUT max = 1,2 pentru zona de servicii / 1,2 pentru zona de locuinte rezidentiale.
- retragerea minimă față de aliniament = 3 ml fata de strada Constitutiei.
- 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 str. Constitutiei / 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 27.04.2018 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. 154 din 31.07.2017 (valabil pana la 30.07.2019), emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

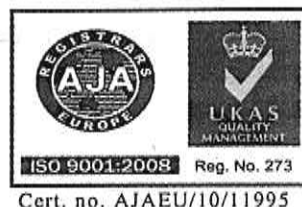
Arhitect-șef,
ing. Nicolae Gabriela





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

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

Avand in vedere:

- Procesul Verbal al sedintei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, nr. 12286/27.04.2018;
- cererea nr. 5744/10.04.2018 a SC ALTUS SRL, cu sediul in municipiul Ramnicu-Sarat, str. Focsani, nr. 21, judetul Buzau, in calitate de initiator al P.U.Z. aferent lucrarii Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi in strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 154/31.07.2017 emis in scopul *Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi* pentru imobilul situat in strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat;
- documentatia tehnica de urbanism nr. 7/2017 elaborata de B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta faza Plan Urbanistic Zonal elaborata pentru suprafata de 7438 mp teren zona rezidentiala cu cladiri P/P+1/P+2, zona spatii verzi aferente circulatiei si zona circulatii carosabile si pietonale, din care 565 mp teren ce a generat PUZ proprietatea nr. cad. 32474 a SC ALTUS SRL din strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat;
- 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 analizei documentatiei de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. - scopul *Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi* pentru imobilul situat in strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat, in sedinta din data 27.04.2018 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat

SE E M I T E:
AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL
NR. 04 / 02.05.2018 .

pentru documentatia de urbanism faza P.U.Z.+R.L.U. pentru lucrarea: *Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi* pentru imobilul situat in strada Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu Sarat, cu respectarea următoarelor condiții:

- documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarii se va intocmi dupa aprobarea P.U.Z.+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;
- 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 pe durata de valabilitate a certificatului de urbanism



Presedinte,
Cirjan Sorin Valentin

Arhitect-sef,
ing. Nicolae Gabriela

Coordonator secretariat tehnic,
ing. Teodorescu Dragos



Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

DECIZIE FINALĂ - DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE

Nr. 42 din data de 06.11.2017

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALTUS S.R.L., cu sediul în municipiul Rm. Sarat, str. Primaverii, bl. 14B, ap.9, județul Buzău, înregistrată la APM Buzău cu nr. 11120/25.09.2017, în baza:

- H.G. nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, a O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.10.2017 etapa de încadrare, că:

Planul Urbanistic Zonal – „Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole-construcție provizorie și imprejmure pe trei laturi” cu amplasamentul în municipiul Rm. Sarat, str. Constitutiei, nr. 18, jud. Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

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

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului asupra factorilor de mediu și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;
- planul creează cadrul pentru un viitor proiect de construire magazie parter pentru depozitare piese agricole, care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;
- planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, modificată și completată prin Legea 49/2011 și nu se supune procedurii de evaluare adecvată.
- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;
- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;
- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform Notificării emise de DSP Buzău nr. 5695/14.09.2017 și a celorlalte avize impuse prin certificatul de urbanism ;

Caracteristici PUZ: - amplasamentul se afla situat în intravilanul municipiului Rm. Sarat, suprafața totală luată în studiu la prezentul plan este de 7438,00 mp, din care suprafața beneficiarului conform actului de proprietate și pe care se va realiza obiectivul propus este de 565,00 mp. Terenul pe care dorește realizarea investiției este situat în U.T.R. 5 – P.U.G. avizat Ramnicu Sarat în zona funcțională – zona rezidențială cu clădiri locuințe P,P+1,P+2. și are categoria de folosință teren curti-construcții. Prezentul plan a fost necesar pentru schimbarea zonei funcționale din zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, în zona servicii, comerț și spații de depozitare. Pentru restul zonei studiate se vor menține funcțiunile existente, inclusiv reglementările urbanistice.





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Suprafata terenului $S = 565,00$ mp:
 - Arie construita propusa $S = 165,40$ mp
 - Arie construita desfasurata propusa $S = 165,40$ mp
- POT existent = 0,00 % POT propus = 29,30 %
CUT existent = 0,00 CUT propus = 0,30

BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata mp	Procent % din total
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	5214,00	70,10
ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2101,00	28,25
TOTAL	7438,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUZ PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	Suprafata mp	Procent % din total	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	5214,00	70,10	4649,00	62,5
ZONA SERVICII	-	-	565,00	7,60
ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65	123,00	1,65
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2101,00	28,25	2101,00	28,25
TOTAL	7438,00	100,00	7438,00	100,00





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

ZONA FUNCTIONALA ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE	Propus	
	MP	%
1. Constructie propusa	165,40	29,27
2. Platforma	50,00	8,85
3. Circulatii incinta pietonale	50,64	8,96
4. Circulatii incinta carosabile + parcare	145,50	25,75
5. Gospodarie comunala	3,00	0,53
6. Spatiu verde amenajat incinta	150,46	26,64
SUPRAFATA TOTALA	565,00	100,00

În urma propunerilor din prezentul plan se obțin următoarele zone functionale:

- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
- zona IS- spatii servicii, comerciale cu spatii depozitare - pentru terenul ce a generat P.U.Z
- zona spatii verzi aferente circulatiei
- zona circulatiei carosabile si pietonale

Terenul situat în str. Constitutiei, nr. 18, are următoarele vecinatati:

- la nord – zona rezidentiala cu cladiri P-P+2;
- la sud - zona rezidentiala cu cladiri P-P+2;
- la est – strada Focsani;
- la vest – zona rezidentiala cu cladiri P- P+2 spre strada Constitutiei si strada Melodieii.

Titularul are obligația realizării în cele mai bune condiții a lucrărilor propuse prin plan, cu respectarea condițiilor impuse prin actele emise de instituțiile de avizare nominalizate în certificatul de urbanism.

Prezenta decizie este valabilă numai însoțită de actele și a celorlate avize nominalizate în Certificatul de Urbanism nr. 154/31.07.2017.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

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

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul „Sansa Buzoiana” din data de 20.09.2017 și din data de 25.09.2017;
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Buzău și la adresa titularului;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul „Sansa Buzoiana” din data de





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

17.10.2017;

- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Buzău <http://apmbz.anpm.ro> în data de 10.10.2017;

Până la data luării deciziei, nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

În conformitate cu prevederile art. 12 ali. (2) din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare pe care le trimite în scris la A.P.M. Buzău, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ.

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

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

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

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

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

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

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Director Executiv,
biolog Mirela MARIN



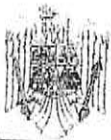
Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
ing. Elena BADII

E. Badii

Întocmit,
ecolog Simona PĂUNA

S. Păuna





Ministerul Mediului
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
Agencia pentru Protecția Mediului Buzău



Nr.: 13833 / 07.12.2017
Către: S.C. ALTUS S.R.L.,
În atenția: Domnului Director General/Administrator
Spre știință: PRIMARIA MUN. RM. SARAT
Referitor la: Notificarea privind valabilitate actului de reglementare.

Stimate Domn,

Ca urmare a notificării dumnevoastră, înregistrată la APM Buzău cu nr. 13817/06.12.2017 privind solicitarea de informație, în cazul valabilitatii actului de reglementare și anume, DECIZIE FINALĂ - DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE nr. 42 din data de 06.11.2017, emisă de A.P.M. Buzau pentru Planul Urbanistic Zonal – „Construire magazin parter depozitare piese schimb utilaje agricole - construcție provizorie si imprejmure pe trei laturi” cu amplasamentul în municipiul Rm. Sarat, str. Constitutiei, nr. 18, jud. Buzău, vă aducem la cunoștință următoarele:

➤ actul în cauză este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului – „Construire magazin parter depozitare piese schimb utilaje agricole - construcție provizorie si imprejmure pe trei laturi”, dacă nu intervin modificări ale acestuia și în condițiile obținerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

Cu deosebită stimă,



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
ing. Elena BADIU

Întocmit,
ecolog Simona PĂUNA



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU
Buzău, Str. Democrației, nr.11, Cod 120018
Tel : 0238 413117, 0238 719693; Fax : 0238 414551
e-mail : office@apmbz.anpm.ro; http://apmbz.anpm.ro



MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA BUZAU

www.dspbz.ro

Operator date cu caracter personal nr. 34.133

Str. G-ral Grigore Bastan nr.3
Tel.centrala:0238.725690; 0238.725691
FAX:0238.721539
E-mail:medprev@dspbz.ro
dspbz@dspbz.ro

Nr. 7437 / 06.12.2017

CATRE,
S.C. ALTUS S.R.L.

Str. FOCSANI Nr. 21, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu Nr. 7437/06.12.2017, referitor la eliberarea unui document din care sa reiasa valabilitatea Notificarii Nr.5695/14.09.2017, pentru proiectul « Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole-constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi »-PUZ+DTAC+DTOE , LA ADRESA : Str. Constitutiei Nr. 18, Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, va comunicam urmatoarele:

Notificarea Nr.5695/14.09.2017, eliberata de catre Directia de Sanatate Publica Buzau pentru proiectul « Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole-constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi »-PUZ+DTAC+DTOE , cu profilul de activitate : Hala depozitare piese schimb utilaje agricole la adresa : Str. Constitutiei Nr. 18, Municipiul Ramnicu Sarat, Judetul Buzau, beneficiar S.C. ALTUS S.R.L., este valabila pe perioada in care nu intervin modificari ulterioare datei la care a fost eliberata.

DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA



MEDIC PRIMAR IGIENA,
Dr. DOROBANTU ELENA



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. 5695/14.09.2017

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 5652/13.09.2017, inaintata de catre S.C. ALTUS S.R.L, cu sediul in Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Focsani, Nr. 21, 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. 646 din data de 14.09.2017 intocmit de catre Ilie Ionut, as. pr. de igiena la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE-CONSTRUCTIE PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE TREI LATURI".- PUZ+DTAC+DTOE

Adresa obiectivului: Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Constitutiei, Nr. 18, Judetul Buzau

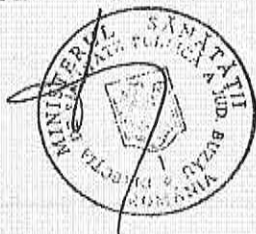
Profilul activitatii: HALA DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE.

Beneficiar: S.C. ALTUS S.R.L.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA

MEDIC PRIMAR,
Dr. DOROBANTU ELENA





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

Operator de date cu caracter personal: 4533



Nesecret
Buzău
Nr. 87393 din 16.03.2018
Nr. ex. 1/2

CATRE

S.C. ALTUS S.R.L.

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal necesara << **CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE DE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE - CONSTRUCTIE PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE TREI LATURI**>> beneficiar S.C. ALTUS S.R.L., **emitem avizul nostru pozitiv**, in vederea realizarii Planului Urbanistic Zonal, cu perioada de valabilitate egala cu cea a Certificatului de Urbanism Nr. 154 din 31.07.2017 emis de Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat si **cu respectarea urmatoarelor conditii:**

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

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

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

S-a achitat taxa prestări servicii MAI seria TS166 nr. 20100214168 din 02.03.2018 în valoare de 200 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI

Comisar șef de poliție

PANTAZI VIRGIL LAURENTIU



ȘEFUL SERVICIULUI

Comisar șef de poliție

DINU SILVIU FLORIN

NESECRET

CĂTRE,

S.C. ALTUS SRL

Rm. Sarat, Str. Primaverii, bl. 14B, ap. 9,
jud. Buzau

Referitor la: Solicitare emitere aviz de principiu

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 29054/06.12.2017, va eliberam Avizul de Principiu necesar depunerii documentatiei privind proiectul – PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU.

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

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

Director,
Ing. Gabriel POPA



Sef Centru,
Ing. Fanel ISTUDOR



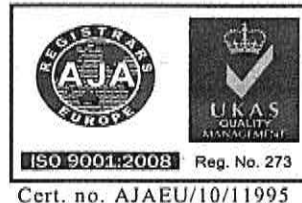
Intocmit,
Ing. Danut RADUTA





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



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

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

Nr. 10335 /05.04.2018

Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii documentatiei de urbanism
P.U.Z. + R.L.U aferent lucrarii **«Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje
agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi» in str. Constitutiei, nr. 18,
municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau**

- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 4868 /21.03.2018 a initiatorului SC ALTUS SRL cu sediul in str. Focsani, nr. 21, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U aferent lucrarii **“Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi”** in str. Constitutiei, nr. 18, 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 de catre titular la locul lucrarii si a zonei studiate a panourilor de informare privitoare la intentia de elaborare a acestei documentatii de urbanism, afisarea pe site-ul si avizierul institutiei a anuntului informarii si consultarii publicului nr. 4868/23.03.2018 privitor la varianta finala a documentatiei de urbanism si avizele favorabile obtinute de titular pe baza cerintelor din Certificatul de Urbanism nr. 238/20.11.2017,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat **“primariersarat.ro”** si a fost pusa la dispozitie si pentru analiza directa la Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat, in perioada 27.03.2018-05.04.2018, pentru fiecare zi, ora 13.00, termen de informare asupra elaborarii variantei finale si avizarii acestei documentatii de urbanism.

Mentionam faptul ca pe langa mijloacele de informare precizate anterior, prin adresa nr. 24537/07.11.2017 au fost notificati vecinii cu terenul in studiu, iar initiatorul a afisat panouri de informare amplasate pe terenul zonei studiate in P.U.Z., alte mijloace prin care publicul a fost informat de intentia de elaborare a documentatiei de urbanism precum si modalitatile de analiza ale acesteia, data si ora la care a avut loc sedinta de dezbatere publica a primei variante a acestei documentatii de urbanism.

In procesul de informare si consultare a publicului, nu au fost inregistrati solicitanti care sa faca observatii sau sa-si exprime puncte de vedere in legatura cu elaborarea variantei finale si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z.+ R.L.U aferent lucrarii **“Construire magazie parter depozitare piese schimb utilaje agricole – constructie provizorie si imprejmuire pe trei laturi”** in str. Constitutiei, nr. 18, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau.



Intocmit:
Sef Serviciu Urbanism
ing. Teodorescu Dragos



MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

(denumirea municipiului)

Art. 10, alin. (1) din P.U.Z. nr. 17 din 2017

CONSULTARE ASUPRA PROPOUNERII DE PLANURARE PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUCȚIEA SAZIEI PARTII DE SUD-EST PEȘTE SCHIMBUTUL AGRICOL - CĂMINUL DE PROTECȚIE ȘI IMPREJMUIRE DE TRELLATURI"

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

Inițiator: S.C. ALTUS S.R.L.

(denumirea și prenumele/numele)

Elaborator: B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta

(denumirea)

PUBLICUL ESTE INVITAT ȚĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei Municipiului

Ramnicu Sarat, strada N. Balcescu, nr. 1

(denumirea, adresa, ca
travaliu)

in perioada 09.11.2017 - 04.12.2017 între orele: 08⁰⁰ - 16³⁰

(data luna/anul)-(ziua
pe an)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:
DEZBATERE PUBLICĂ DIN DATA DE 04.12.2017 LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI
RAMNICU SARAT, ORA 14⁰⁰ ÎN VEDEREA CONSULTĂRII POPULAȚIEI PRIVIND
PROPOUNERII, OBSERVAȚII ȘI SUGERII ALE POPULAȚIEI PRIVIND
PROPOUNERII P.U.Z. + R.L.U.

Răspunsul la observațiile transmise va fi: confortat anunt site-ul Primăriei Municipiului Rm-Sarat

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: șef Serviciu Urbanism
adresa: strada Nicolae Balcescu, nr. 1, telefon
e-mail: primariermsarat@primariermsarat.ro
0238561946



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Str. N. Balcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat
Web: www.primaria-sarat.ro
Nr. 4394/19.03.2018

Tel: 0185.521.014, Fax: 0185.501.171
E-mail: primaria@primaria-sarat.ro

Aviz
Primar
Călin Ștefan Valeanu

ANUNȚ DE INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

Primăria municipiului Râmnicu-Sărat cu sediul în str. N. Balcescu, nr. 1, informează publicul cu privire la implicarea acestuia în etapa următoare a procesului de elaborare a proiectului pentru documentația de urbanism fără P.U.Z. + R.L.U. «Realizare bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii foste CT02 Centrul în str. Bravoveni, nr. 5, municipiul Râmnicu-Sărat, județul Buzău în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și a prezidențialei Ordonanțe 27/01.2012 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Obiectivele P.U.Z. însoțite de regulamentul local de urbanism (R.L.U.) - Realizare bloc de locuințe prin consolidarea și etajarea clădirii foste CT 02 Centrul în str. Bravoveni nr. 5 sunt:

aplicare prevederilor Certificat de Urbanism nr. 02/06.03.2018;

aplicare prevederilor Aviz de Urbanism nr. 02/06.03.2018;

modificarea actelor prezidențiale Regulamentul local de urbanism aliferat P.U.Z. + R.L.U. 1 prin stabilirea unor condiții de realizarea investiției cu următoarele categorii funcționale și reglementări:

- schimbarea zonei funcționale a imobilului în zona de locuințe colective și funcțiuni accesoriu;
- schimbarea unei etajări P+4E cu destinația de bloc de locuințe prin consolidarea și etajarea clădirii foste CT02 Centrul, proprietatea beneficiarului;
- obligativitatea Coșului Civil și a regulilor de incinerare;
- reglementări privind dimensiunile, funcționalitatea, accesibilitatea și aspectul arhitectural al construcției;
- asigurarea spațiilor pentru asigurarea accesului pentru clădirea proiectată;
- accesibilitatea juridică a terenurilor;
- asigurarea condițiilor de acces persoane cu dizabilități.

Documentația tipică scrisă - «Informații locale de urbanism și planșe deșenate» - planșele tipice și planșele reglementare, urbanism, infrastructură, amenajare pe teren consolidat, planșele tipice, planșele amenajare urbană, respectiv în sediul Primăriei municipiului Râmnicu-Sărat - Serviciul Urbanism în Buceviș nr. 13/00, valabil până la data limită 13.04.2018.

În data 11.04.2018, ora 13.00 va avea loc dezbaterea publică de consultare a publicului privind documentația de urbanism fără P.U.Z. + R.L.U. «Realizare bloc de locuințe prin consolidarea și etajarea clădirii foste CT 02 Centrul în str. Bravoveni, nr. 5, municipiul Râmnicu-Sărat» care se va finaliza cu întocmirea raportului consultării publice privind propunerea, observările și sugestii de completare/modificare a proiectului varianta și trecerea la etapa de elaborare a documentației de urbanism care se va supune procesului de avizare și de elaborare a proiectului final care va include toate observațiile avizatorilor pentru planul urbanistic final sau amendat.

Ad. Serviciu Urbanism
Ing. Teodor Ștefan Drăgoș



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Str. N. Balcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat
Web: www.primaria-sarat.ro
Nr. 4394/19.03.2018

Tel: 0185.521.014, Fax: 0185.501.171
E-mail: primaria@primaria-sarat.ro

Nr. 4394/19.03.2018

ANUNȚ DE INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

Primăria municipiului Râmnicu-Sărat cu sediul în str. N. Balcescu, nr. 1, informează publicul cu privire la elaborarea variantei finale care respectă incluziv observările avizelor pentru documentația de urbanism fără P.U.Z. + R.L.U. «Construire mașinărie parter depozitare plus schimb utilaje agricole - construcție provizorie și îngrădire pe trei loturi în str. Constantin, nr. 18, municipiul Râmnicu-Sărat, județul Buzău» în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și a prezidențialei Ordonanțe 27/01.2012 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a prezidențialei Legii 52/21.01.2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Obiectivele P.U.Z. + R.L.U. «Construire mașinărie parter depozitare plus schimb utilaje agricole - construcție provizorie și îngrădire pe trei loturi în str. Constantin, nr. 18, municipiul Râmnicu-Sărat, județul Buzău» sunt:

aplicare prevederilor Certificat de Urbanism nr. 154/21.07.2017;

aplicare prevederilor Aviz de Urbanism nr. 02/25.09.2017;

modificarea actelor prezidențiale Regulamentul local de urbanism aliferat P.U.Z. + R.L.U. 1 prin schimbarea zonei funcționale de realizare (diviziuni) în următoarele categorii funcționale și reglementări:

- schimbarea zonei funcționale din zona rezidențială cu clădiri P+1, P+2 în zona servicii, comert și servicii;
- construirea unei clădiri parter depozitare pe teren beneficiarului și respectiv Coșului Civil și a afecțiunii funcționale învecinate;
- amenajare spații parter și se va finaliza cu întocmirea raportului consultării publice privind propunerea, observările și sugestii de completare/modificare a proiectului varianta și trecerea la etapa de elaborare a documentației de urbanism care se va supune procesului de avizare și de elaborare a proiectului final care va include toate observațiile avizatorilor pentru planul urbanistic final sau amendat.

Documentația tipică scrisă - «Informații locale de urbanism și planșe deșenate» - planșele tipice și planșele reglementare, urbanism, infrastructură, amenajare pe teren consolidat, planșele tipice, planșele amenajare urbană, respectiv în sediul Primăriei municipiului Râmnicu-Sărat - Serviciul Urbanism în Buceviș nr. 13/00, valabil până la data limită 13.04.2018.

Primar
Călin Ștefan Valeanu

mai și expune punctele de vedere privind propunerea de documentație de urbanism, aspecte conținute în Raportul Informații și consultări publice nr. 26785/04.12.2017.

Documentația de urbanism fără P.U.Z. + R.L.U. (varianta finală și avizarea) poate fi consultată pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Râmnicu-Sărat sau la sediul Primăriei municipiului Râmnicu-Sărat - Serviciul Urbanism în Buceviș nr. 13/00, valabil pentru următoarele 10 zile de la data 27.03.2018 până la data 05.04.2018.

În data 05.04.2018, ora 13.00 va avea loc dezbaterea publică de consultare și informare a publicului privind elaborarea variantei finale care respectă incluziv observările avizelor favorabile obținute de beneficiarii pentru documentația de urbanism P.U.Z. + R.L.U. privind lucrările «Construire mașinărie parter depozitare plus schimb utilaje agricole - construcție provizorie și îngrădire pe trei loturi în str. Constantin, nr. 18, municipiul Râmnicu-Sărat, județul Buzău».



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

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

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

Nr. 08 / 28.09.2017

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALTUS S.R.L. – reprezentata prin d-l Grigore Nicolae, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul , sectorul , cod poștal 125300 str. , nr. , bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 15945 din 14.09.2017.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 08 din 28.09.2017

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE – CONSTRUCTIE PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE TREI LATURI

generat de imobilul str. Constitutiei, nr. 18, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzau – nr. cadastral vechi 5892 / nr. cadastral nou 32474

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 zona rezidentiala cu cladiri P-P+2, la sud de zona rezidentiala cu cladiri P-P+2, la est de strada Focsani, la vest de zona rezidentiala cu cladiri P-P+2 spre strada Constitutiei și str. Melodiei.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

schimbarea zonei functionale din zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 in zona servicii, comert si spatii depozitare / construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate / reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei / integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / circulatia juridica a terenurilor / accese auto si pietonale / locuri de parcare pentru Constructia proiectata va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze si electricitate

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

Pentru terenul în suprafața de 565 mp se propun:

S constr. = 165,40 mp S desf. = 165,40 mp

P.O.T.exist=0,00% C.U.T. exist.=0,0

P.O.T.propus= 29,30% C.U.T. propus=0,30

Pentru zona I.S. se propun:

P.O.T.max=60,00% C.U.T. max=1,2

Suprafața teren reglementată în P.U.Z.=7438 mp și este situată în intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat și cuprinde terenul beneficiarului în suprafața de 565 mp ce a generat P.U.Z.

Suprafața teren studiată P.U.Z. =565 mp

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

asigurare accese în arterele principale de circulație str. Focsani (E85) prin str. Constitutiei și str. Melodiei / circulația pietonală este asigurată pe trotuare adiacente arterelor carosabile / în incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale / se va amenaja un spațiu pentru platforma gospodărească pe care se va amplasa pubela de gunoi menajer / parcajul autovehiculelor se va face în incinta

5. Capacitățile de transport admise:

realizarea investiției nu implică circulație carosabilă suplimentară care să aducă disfuncționalități circulației carosabile din zonă

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

protecția mediului, energie electrică, sănătatea populației, poliția rutieră, comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism municipiul Ramnicu Sarat, aprobare în 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 însoțit de Raportul informării și consultării populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. și dovada înregistrării la Registrul Urbanistilor din România

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 154 din 31.07.2017, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 013887 din 08.09.2017.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 29.09.2017.

Arhitect Sef
ing. Nicolae Gabriela



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 13024 din 31.07.2017.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 154 din 31.07.2017.

In scopul: CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE
AGRICOLE – CONSTRUCTIE PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE TREI LATURI **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. ALTUS S.R.L.
reprezentata prin Grigore Nicolae

Ca domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____ e-mail _____, inregistrata la nr. 13024 din 24.07.2017.
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Constitutiei, nr. 18,
bl. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de
situatie / Nr. cadastral vechi 5892 / Nr. cadastral nou 32474 / Nr. carte funciara vechi 7040.

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.: Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile / se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte / pe strazile Al. I. Cuza si Focsani tinand cont de importanta strazii (DN2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens - spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii (croitorii, frizerii, service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri) / se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala / se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona / Conditionari si restrictii: pentru constructiile noi $POT_{max}=40\%$, $CUT_{max}=1,2$, regim de inaltime max P+2 / limita alinament front construit nou la strada Focsani si Al. I. Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii / pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor / cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor str. Al. I. Cuza, str. Focsani, B-dul Eroilor, str. Pr. Ferdinand si str. Ion Mihalache, etc. vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita / in zona se vor realiza numai cladiri cu aspect arhitectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei / parcajul se va face in interiorul proprietatii

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

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil

Imprejmuirea spre alinament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime max. 2m

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

$S_{teren} = 565\ mp / POT_{max}=40\% / CUT_{max}=1,2$

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

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: din str. Constitutiei

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:
CONSTRUIRE MAGAZIE PARTER DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE – CONSTRUCTIE
PROVIZORIE SI IMPREJMUIRE PE TREI LATURI

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

- ☒ a) certificatul de urbanism (copie);
☒ b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

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

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:

☒ acordul autentificat al vecinilor in caz de de nerespectare prevederi Cod Civil

☒ acordul autentificat al vecinilor pentru executie cladire cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate si pentru executie imprejurire pe hotar

☒ sanatatea populatiei-DTAC+DToe

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civila

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

☒ Intrucat se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., se va elabora Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic, va fi avizat de S.C. Electrica S.A., Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, Politia Rutiera si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

☒ dovada inregistrarii P.U.Z.+R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania

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

☒ Serviciul Politie Rutiera - DTAC+DToe

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

☒ plan incadrare in zona a lucrarii emis de O.C.P.I. Buzau - DTAC+DToe

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

☒ studiu geotehnic - DTAC+DToe

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

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) -DTAC+DToe
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

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

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

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas David/oiu Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 11,0 lei, conform chitantei nr. 013031 din 24.07.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin posta la data de 31.07.2017

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

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

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poșta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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

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

PROIECT NR. 7/2017

DENUMIREA PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII,
COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE
AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN,
STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM. SARAT,
JUD. BUZAU

FAZA :

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

S.C. ALTUS S.R.L.

PROIECTAT:

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

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA:



15 decembrie 2017



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

PROIECT NR. 7/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE
PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN,
STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.154 din 31.07.2017
- 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 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- Pl. A5 – Plan propunere mobilare urbanistica
- Pl.EE1– Plan echipare edilitara

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

PROIECT NR. 7/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE
PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN,
STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII, COMERT CU
DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI
IMPREJMUIRE TEREN, STR. CONSTITURIEI, NR. 18,
MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU**

- BENEFICIAR:

S.C. ALTUS S.R.L.
Reprezentata prin GRIGORE NICOLAE,
Cu sediul in jud. Buzau, mun. Rm. Sarat, strada Focsani, nr.21,
CUI 11412317 , J10/61/05.02.1999

- PROIECTANT:

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiului S.C. ALTUS S.R.L. reprezentată prin domnul Grigore Nicolae s-a întocmit documentație faza P.U.Z. pentru stabilirea condițiilor ce se impun din studii urbanistice care îi permit construirea unei clădiri parter – spațiu servicii, comerț și depozitare piese schimb utilaje agricole pe terenul proprietate privată, amplasat în strada Constituției, numărul 18 din Municipiul Râmnicu Sărat.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este proprietate S.C. ALTUS S.R.L. dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 4773 din 07.12.2016.

Amplasamentul a fost identificat prin documentație cadastrală- Număr cadastral 32474 (Nr. cadastral vechi 5892), C.F. nr. 32474, U.A.T. Râmnicu Sărat, terenul având o suprafață măsurată de 565,00 mp și are folosință de curți construcții.

Terenul pe care dorește realizarea investiției este situat în U.T.R. 5 – P.U.G. avizat Râmnicu Sărat în zona funcțională – zona rezidențială cu clădiri locuințe P, P+1, P+2.

Pentru realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 154 din 31.07.2017** emis de Primăria Municipiului Râmnicu Sărat prin care se solicită elaborarea prezentei documentații P.U.Z. pentru schimbarea zonei funcționale din zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 în zona servicii, comerț și spații de depozitare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc următoarele:

➤ Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti

- Schimbarea zonei funcționale din zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 în zona servicii, comerț și spații depozitare;
- Construirea unei clădiri parter amplasată pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fără a afecta terenurile învecinate;
- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției;
- Integrarea armonioasă a noii construcții cu cele existente;
- Circulația juridică a terenurilor.

➤ Reglementări cu privire la :

- Regimul de înălțime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnică edilitară , asigurarea utilitatilor conform posibilităților existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

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

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

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

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categorii 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 Ramnicu Sarat, 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 Municipal 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 DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Teritoriul ce este reglementat prin prezenta documentatie Plan Urbanistic Zonal cu o suprafata de 7438,00 mp include terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 565,00 mp si este amplasata in municipiul Ramnicu Sarat strada Constitutiei, nr. 18.

Zona studiata in P.U.Z. are in prezent 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 Ramnicu Sarat a zonei cuprinse in P.U.Z. impune realizarea de dotari complementare zonei de locuit, spatii comerciale cu spatii depozitare servicii, prestari servicii, sedii firma, pentru o deservire mai rapida a locuitorilor din zona.

Terenul luat in studiu in P.U.Z. are urmatoarea delimitare:

- la nord – zona rezidentiala cu cladiri P-P+2;
- la sud - zona rezidentiala cu cladiri P-P+2;
- la est – strada Focsani;
- la vest – zona rezidentiala cu cladiri P- P+2 spre strada Constitutiei si strada Melodiei.

Accesul carosabil si pietonal in zona se face din trei strazi: strada Melodiei- artera de importanta locala, strada Constitutiei si strada Focsani– artera majora de circulatie.

2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2;
- zona spatiu verde aferent circulatiei;
- zona circulatiei carosabile si pietonale.

Locuintele din zona studiata P.U.Z. au regim de inaltime parter la strada Constitutiei si cladiri P - P+1+M la strada Focsani.

Disfunctionalitati:

- front construit discontinu cu constructii in stare mediocre si buna la strada Constitutiei;
- constructii anexe cu caracter parazitar;
- terenuri libere in incinta neamenajate la strada Constitutiei;
- circulatie carosabila si pietonala degradata la strada Melodiei si strada Constitutiei
- spatii verzi prost intretinute in incinte ;
- spatii de servicii, spatii comerciale cu depozitare insuficiente in zona.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata mp	Procent % din total
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	5214,00	70,10
ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2101,00	28,25
TOTAL	7438,00	100,00

Terenul beneficiarului situat la strada Constitutiei, nr.18, mun. Ramnicu Sarat, teren ce a generat P.U.Z. 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 incinte daca este bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC

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

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

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

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

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

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

Sarcini climatice si seismice

- ✓ sarcina data de vant $Q_{ref} = 0,5 \text{ KPa}$ conform CR 1-1-4-2012
- ✓ sarcina data de zapada $G_v = 2,00 \text{ KN/mp}$ – conform CR 1-1-3-2012
- ✓ Adancimea de inghet este de 0,8-0,9 m conform conform CR 1-1-3-2012

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- ✓ acceleratia terenului $a_g = 0,35 \text{ g}$, pentru IMR = 225 ani
- ✓ perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ conf. Normativ P100-1-2013
- ✓ Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 15 – 25 m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei sunt:

- constructiile de locuinte individuale cu regim de inaltime parter P+1, P+1+M construite in ultimii 20 – 50 de ani, in stare buna si foarte buna la strada Focsani si strada buna si mediocra la strada Constitutiei si strada Melodiei;
- pentru imbunatatirea aspectului exterior sunt necesare lucrari de reabilitare la unele cladiri;
- la proprietatile situate la strada Focsani locuintele existente au si spatii cu functiuni complementare zonei de locuit (mici spatii comerciale);
- realizarea investitiei beneficiarului – construirea unui spatiu servicii cu spatiu de depozitare se inscrie in tendinta de dezvoltarea a zonei de servicii, comert cu depozitare in zona studiata P.U.Z.

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiata este amplasata la urmatoarele artere de circulatie:

- Strada Focsani - artera majora de circulatie;
- Strada Constitutiei - artera principala de circulatie;
- Strada Melodiei- artera de importanta locala.

Acestea asigura legaturile functionale cu celelalte zone functionale ale municipiului Ramnicu Sarat.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare adiacente arterelor carosabile. La strada Focsani sunt amenajate si spatii verzi aferente circulatiei.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari:

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

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

3.1. Elemente de tema

Solicitarea beneficiarului **S.C. ALTUS S.R.L.**, se refera la dorinta de a construi o cladire parter destinata pentru desfasurarea unor activitati comerciale si servicii, cu spatii depozitare piese de schimb utilaje agricole.

Pentru investitia propusa beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 154 din 31.07.2017** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate privata in suprafata de 565,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala. nr. 32474 ,U.T.R. 5 mun. Ramnicu Sarat.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietate S.C. ALTUS S.R.L. dobandit prin Contract de vanzare- cumparare nr 4773 din 07.12.2016

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 si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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. Ramnicu Sarat.

Terenul beneficiarului in suprafata de 565,00 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord – pe 13,05 m + 13,8 m teren proprietate privata Blidaru Petre;
- La est - pe 6,00 m teren proprietate privata Grigore Nicolae;
- pe 6,12 m teren proprietate privata Rosca Nicolae;
- La sud - pe 25,70 m teren proprietate privata Danita Constantin;
- La vest – pe 21,35 m strada Constitutiei.

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.

In zona studiata P.U.Z. directiile de dezvoltare urbanistica conduc la realizarea unei zone de servicii, comert cu spatii depozitare care sa serveasca zona rezidentiala locuinte P – P+2.

Din analiza situatiei existente rezulta ca investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei.

Se propune realizarea pe terenul liber al beneficiarului situat in strada Constitutiei, nr. 18 a unei constructii cu regim de inaltime parter care are ca spatii functionale spatii comerciale si spatii depozitare .

Constructia va avea:

- **Arie construita propusa $S = 165,40$ mp.**
- **Arie construita desfasurata propusa $S = 165,40$ mp**

Conform Certificatului de Urbanism constructia va avea structura metalica, inchideri si compartimentari din panouri sandwich, la acoperis ferme metalice, invelitoare panouri sandwich de 10 cm, pardoseli reci din beton slab armat la spatii depozitare, gresie la spatiu comercial si spatii anexa.

Finisaje interioare si exterioare vor fi adecvate functiunii.

La exterior se propune tamplaria metalica cu geam termopan sau simplu .

Prin prezenta documentatie se propune extinderea zonei de servicii pe terenul ce a generat P.U.Z. in vederea dezvoltarii activitatilor comerciale, servicii, spatii depozitare care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Acesta favorizeaza antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor.

Accesele vor fi asigurate din strada Constitutiei situata la limita de vest a amplasamentului.

S-a intocmit Planul Urbanistic Zonal pe o suprafata de $S = 7438,00$ mp ce cuprinde terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. in suprafata de $S = 565,00$ mp, prin care s-au definit conditiile urbanistice pentru realizarea investitiei propuse.

3.2.2.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE

Regim de inaltime

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

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. - cu zona functionala nou propusa- zona servicii IS - regimul de inaltime este de parter cu H cornisa = 7,00 m.

Beneficiarul isi propune sa realizeze in prima etapa o constructie parter, avand posibilitatea sa execute ulterior o supraetajare a acesteia.

Pentru zona rezidentiala se pastreaza regimul de inaltime din U.T.R. nr .5 respectiv P- P+2 niveluri.

Retrageri si distante obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine, imprejmuire

Noile constructii vor fi amplasate astfel incat sa respecte Ordinul Ministerului Sanatatii 1919/2014 asigurand insorirea de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladirea proiectata si a locuintelor invecinate.

Constructiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiata P.U.Z., existente in vecinatatea terenului beneficiarului, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil avand retrageri si distante obligatorii fata de proprietatile vecine, respectiv 0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m liniari daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil.

Limita aliniamentului front construit nou la strada Focsani- tinand cond de importanta acesteia (DN2) va fi de 13,00 m din axul actual al strazii.

Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al strazii Constitutiei si strazii Melodiei cu pastrarea regimului de aliniere existent.

Pentru tereul ce a generat P.U.Z se propune conform Certificatului de urbanism o distanta de 1,00 m fata de limita proprietate nord si 3,00 m fata de limita proprietate vest spre strada Constitutiei.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate vor realiza cladiri cu aspect architectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul architectural al zonei.

Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca de maxim 2,00 m inaltime.

Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Pentru zona rezidentiala cu cladiri P - P+2 - P.O.T. maxim = 40 %.

Pentru zona IS nou create pe terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim propus = 60 %.

Prin Certificatul de urbanism POT-ul realizat in prima etapa este de 30% lasand posibilitatea dezvoltarii ulterioare a zonei pana la P.O.T. maxim de 60%.

Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate cu respectarea prevederile H.G..R nr 525/1996 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Pentru zona rezidentiala cu cladiri P - P+2 - C.U.T. maxim = 1,2, %.

Pentru zona IS nou create pe terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. - C.U.T. maxim propus = 1,2

Prin Certificatul de urbanism C.U.T.-ul realizat in prima etapa este de 0,3 lasand posibilitatea dezvoltarii ulterioare a zonei pana la C.U.T. maxim de 1,2.

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

Zona Is nou constituita se va realiza numai pe terenul beneficiarului.

Se pastreaza zona rezidentiala cu locuinte P- P+2 (cu exceptia terenului beneficiarului), zona spatii verzi aferente circulatiei, zona circulatie pietonala si carosabila.

In regulamentul de urbanism aferen P.U.Z.-ului se stabilesc **Reglementarile care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale- ZONA IS - zona servicii, comert cu spatii de depozitare pe terenul ce a generat P.U.Z. si zona rezidentiala pe terenurile invecinate cu amplasamentul beneficiarului.**

3.2.3. ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, BILANT TERRITORIAL PROPUIS

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
- ZONA IS- SPATII SERVICII, COMERCIALE CU SPATII DEPOZITARE - pentru terenul ce a generat P.U.Z
- ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERRITORIAL PROPUIS PUZ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata mp	Procent % din total	Suprafata mp	Procent % din total intravilan
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2	5214,00	70,10	4649,00	62,5
ZONA SERVICII	-	-	565,00	7,60
ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65	123,00	1,65
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	2101,00	28,25	2101,00	28,25
TOTAL	7438,00	100,00	7438,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TERENUL CE A GENERAT PUZ

ZONA FUNCTIONALA ZONA SERVICII,COMERT CU DEPOZITARE	Propus	
	MP	%
1. Constructie propusa	165,40	29,27
2. Platforma	50,00	8,85
3. Circulatii incinta pietonale	50,64	8,96
4. Circulatii incinta carosabile + parcare	145,50	25,75
5. Gospodarie comunala	3,00	0,53
6. Spatiu verde amenajat incinta	150,46	26,64
SUPRAFATA TOTALA	565,00	100,00

INDICI URBANISTICI propusi pe teren (prima etapa conform Certificat de Urbanism):

- Suprafata terenului $S = 565,00$ mp:
- Arie construita propusa $S = 165,40$ mp
- Arie construita desfasurata propusa $S = 165,40$ mp

POT existent = 0,00 %

POT propus = 29,30 %

CUT existent = 0,00

CUT propus = 0,30

Pe terenul beneficiarului propus in zona IS se prevede un POT maxim=60% , CUT maxim = 1,2.- beneficiarul avand posibilitatea dezvoltarii ulterioare a investitiei.

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

3.2.4. REGULAMENTUL DE URBANISM

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 studiata P.U.Z..De asemenea in zona studiata 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 astfel aliniametul propus pentru terenul ce a generat P.U.Z. este la 3,00 m de limita circulatiei pietonale la strada Constitutiei. Limita aliniamet front construit nou la strada Focsani va fi de 13,00 m din axul strazii.
- Avansarea constructiilor destinate spatiilor comerciale, sedii firma, servicii cu caracter definitiv fata de aliniament este permisa numai daca se respecta fluenta circulatiei pietonale.
- Se vor respecta obligatoriu prevederile Codului Civil.

4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona studiata este amplasata la urmatoarele artere de circulatie:

- Strada Focsani (DN2) - artera majora de circulatie;
- Strada Constitutiei - artera principala de circulatie;
- Strada Melodiei- artera de importanta locala.

Acestea asigura legaturile functionale cu zona centrala a municipiului Rm. Sarat si cu celelalte zone functionale.

La strada Focsani sunt amenajate si spatii verzi aferente circulatiei.

Se propune reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale a strazii Constitutiei si a strazii Melodiei .

In incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale, spatii de parcare astfel incat fluxul tehnologic sa se desfasoare in conditii optime. Se va amenaja si un spatiu pentru 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:

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

Prin racord la retele stradale existente se asigura toate utilitatile pentru functionarea investitiei propuse.

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

6.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

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

Acesta va suporta costurile pentru:

- construirea cladirii parter;
- amenajare incinta cu locuri de parcare, alei pietonale, platforma gospodareasca, spatii verzi;
- amenajare acces auto in incinta;
- executare imprejmuire teren;
- executare racord la reseaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

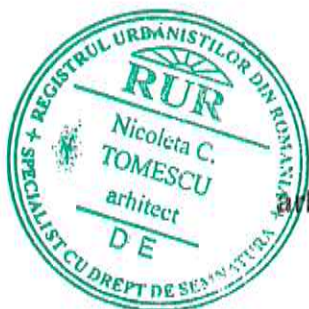
Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatatirea 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 studiate PUZ prin dezvoltarea zonei functionale IS – servicii,comert cu spatii depozitare.

In concluzie investitia propusa de beneficiarul S.C. ALTUS S.R.L. se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei.



INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



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

PROIECT NR. 7/2017

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE
PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN,
STR. CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din P.U.Z.

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 detaliere 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, detalieri 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, împreună cu Planul urbanistic zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, concesiuni, reparații).

3.2.

Pentru realizarea investiției propuse beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 154 din 31.07.2017** emis de Primăria Municipiului Râmnicu Sărat

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este proprietate S.C. ALTUS S.R.L. dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr 4773 din 07.12.2016.

Amplasamentul a fost identificat prin documentație cadastrală -Număr cadastral 32474 (Nr. cadastral vechi 5892), C.F. nr. 32474, U.A.T. Râmnicu Sărat, terenul având o suprafață măsurată de 565,00 mp și are folosință de curți construcții.

Beneficiarului **S.C. ALTUS S.R.L.** dorește să construiască o clădire parter destinată pentru desfășurarea unor activități comerciale și servicii, cu spații depozitare piese de schimb utilaje agricole.

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

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

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată.

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

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SUBZONE FUNCȚIONALE

- **ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2** situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) 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
- Limita aliniamentului front construit nou la strada Focsani- tinand cond de importanta acesteia (DN2) va fi de 13,00 m din axul actual al strazii
- Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al strazii Constitutiei si strazii Melodiei cu pastrarea regimului de aliniere existent.

- 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

- Constructiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiata P.U.Z., existente in vecinatatea terenului beneficiarului, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil avand retrageri si distante obligatorii fata de proprietatile vecine, respectiv 0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 m liniari daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil.
- 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, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin 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 construibila 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 încât 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;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de P+2;
- Mansarda se consideră nivel;
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale;
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerentă pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

IMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase.

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 PENTRU INSTITUTII, SERVICII DE INTERES GENERAL

IS - zona pentru institutii servicii, prestari servicii de interes general

UTILIZARI ADMISE

- se poate autoriza constructii pentru servicii, prestari servicii, comert cu spatii de depozitare pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- se pot autoriza lucrari de amenajare a unor spatii de parcare in limita incintei

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- Noile constructii vor fi amplasate astfel incat sa respecte Ordinul Ministerului Sanatatii 1919/2014 asigurand insorirea de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladirea proiectata si a locuintelor invecinate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere al constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al strazii Constitutiei si strazii Melodiei cu pastrarea regimului de aliniere existent.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z se propune conform Certificatului de urbanism o distanta de 1,00 m fata de limita proprietate nord si 3,00 m fata de limita proprietate vest spre strada Constitutiei.

CIRCULATII SI ACCESE

- accesul la terenul beneficiarului se face din strada Constitutiei
- In incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale, spatii de parcare astfel incat fluxul tehnologic sa se desfasoare in conditii optime. Se va amenaja si un spatiu pentru platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regim de inaltime pentru constructiile noi P +1

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";

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

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

- Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca de maxim 2,00 m inaltime.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 60%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 1,2.

ZONA SPATIU VERDE

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 drumul 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 ridicate ritmic de serviciul de salubritate.

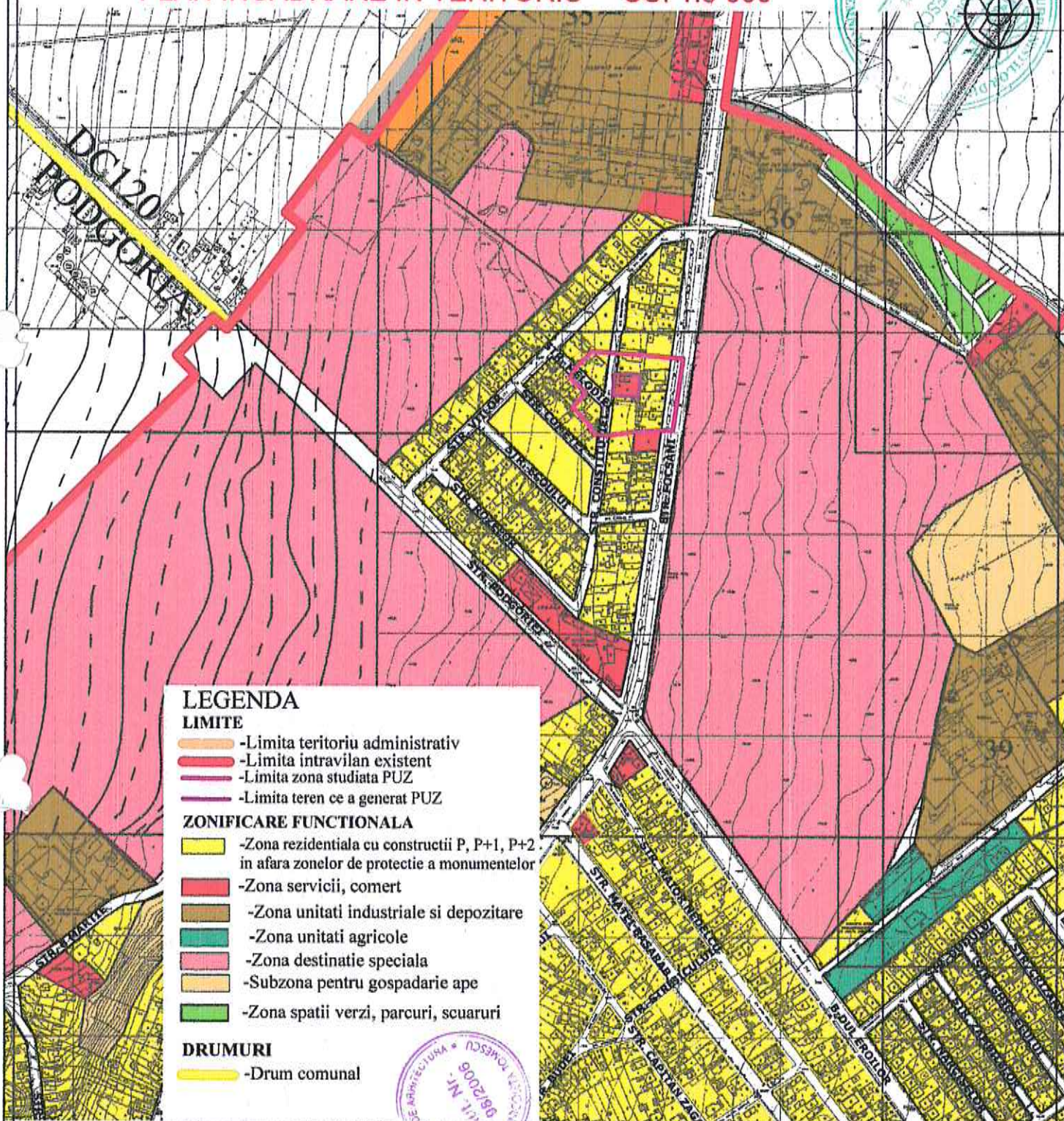
- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public**

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



**ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE
AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18,
MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU**

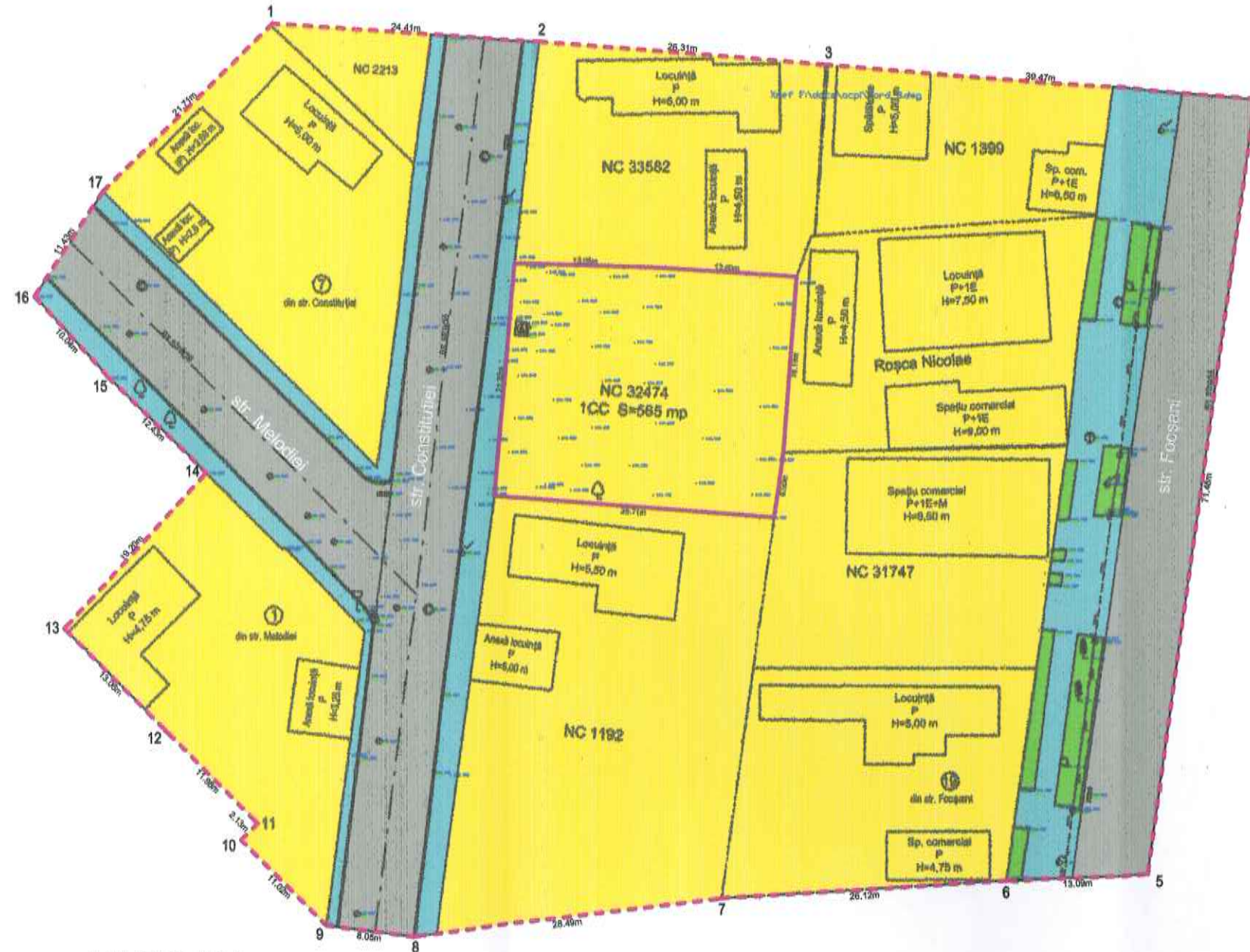


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focsani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 07/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 5 000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU	FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA: PLAN INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. A 1	
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE
SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 500



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;
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

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 parazit. 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.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	5 214,00	70,10
- ZONA SERVICII		
- ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2 101,00	28,25
TOTAL	7 438,00	100,00

NOTA

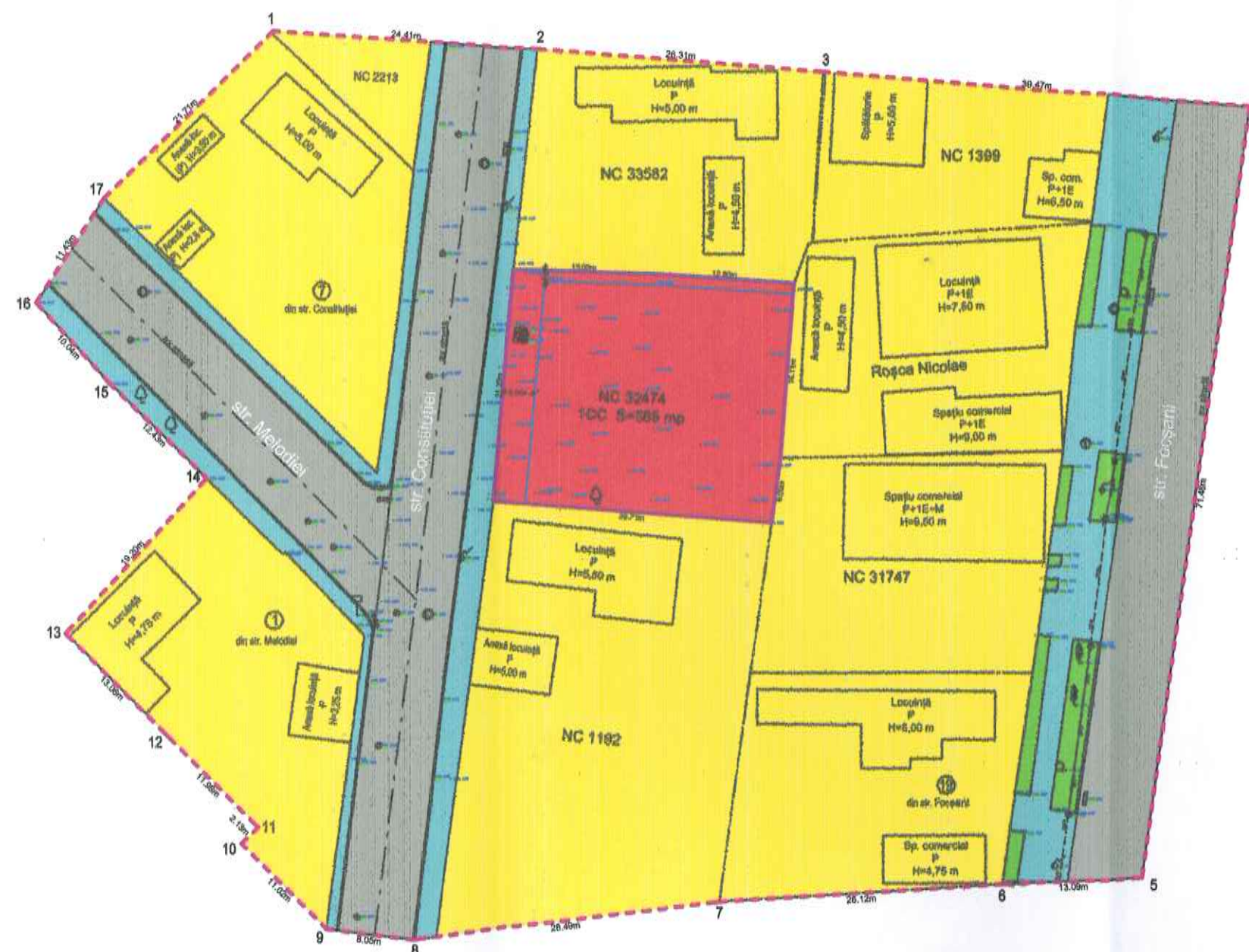
Terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 565mp, conform documentatiei cadastrale nr. 32474, este proprietate privata, firma Altus S.R.L. Ramnicu Sarat, conform Contract de Vanzare- Cumparare nr. 4773 din 07.12.2016

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focșani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 7/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017			PL. NR. A2
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSĂ: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI		

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 565mp
- ZONIFICARE**
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2;
 - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE
 - SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
 - CIRCULATIE CAROSABILA
 - ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- REGLEMENTARI**
 - LIMITA ALINIAMENT

REGLEMENTARI:

- Pentru terenul ce a generat PUZ, S = 565,00mp, Nr. Cad. 32474, zona functionala propusa, este zona servicii, spatii comerciale cu spatii depozitare.
 - Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prescriptiilor codului civil si al ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
 - Aliniament propus pentru terenul ce a generat PUZ este L=3,00m, limita proprietate Vest, str. Constitutiei
- POT-ul si CUT-ul difera in functie de zona functionala conform HG conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.
- Pentru zona de locuinte rezidentiale P - P+2
POT maxim=40% ,
CUT maxim = 1,2
 - Pentru zona servicii P - P+1: POT maxim = 60% ,
CUT maxim=1,2

NOTA

Terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 565mp, conform documentatiei cadastrale nr. 32474, este proprietate privata, firma Altus S.R.L. Ramnicu Sarat, conform Contract de Vanzare- Cumparare nr. 4773 din 07.12.2016

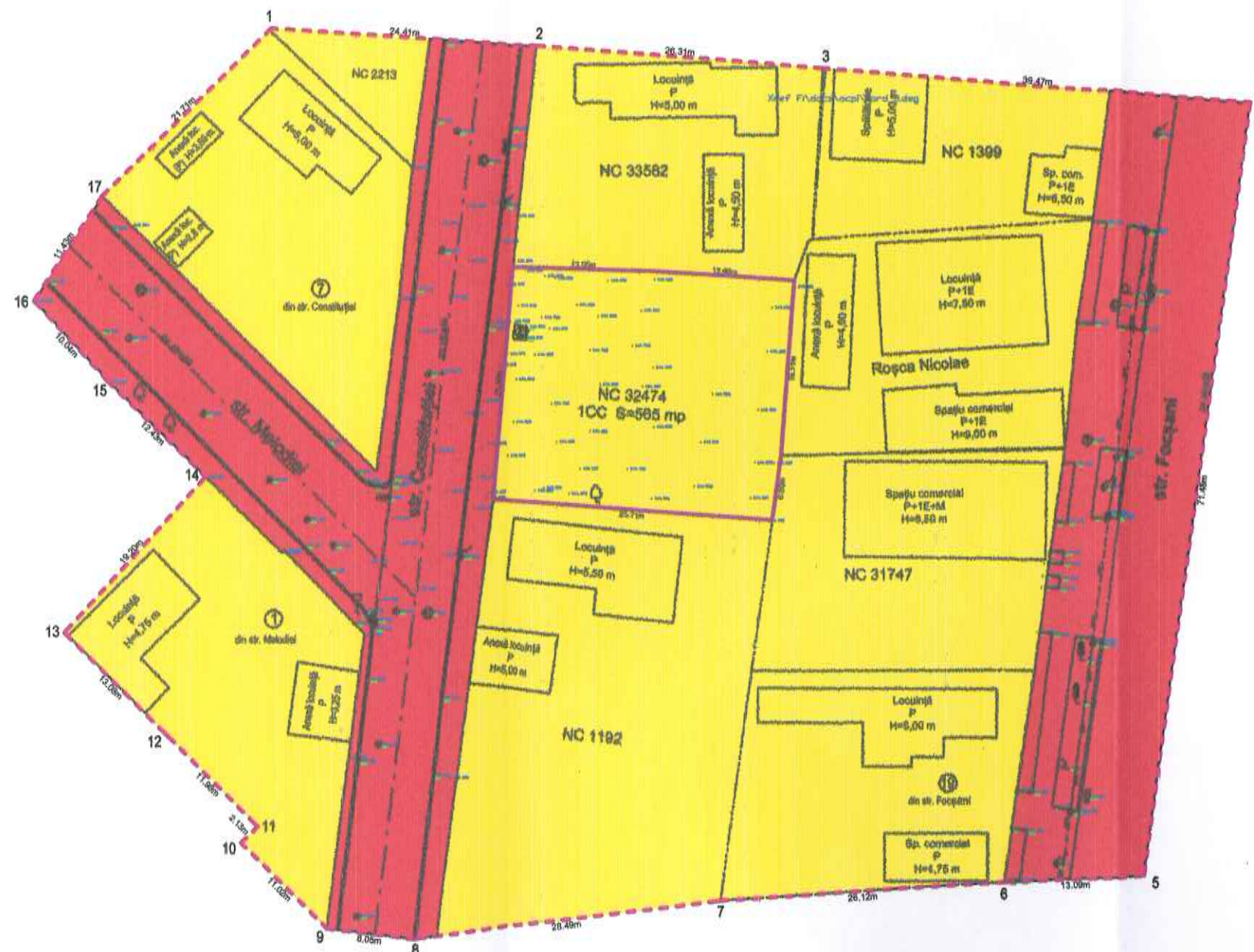
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1,P+2	5 214,00	70,10	4 649,00	62,50
- ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE			565,00	7,60
- ZONA SPATII VERZI AFERENTE CIRCULATIEI	123,00	1,65	123,00	1,65
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	2 101,00	28,25	2 101,00	28,25
TOTAL	7 438,00	100,00	7 438,00	100,00

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focsani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 7/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD BUZAU		
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI		
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017			
						FAZA P.U.Z.
						PL. NR. A 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. 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.
S = 565mp

TIPURI DE PROPRIETATI

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR
FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA

NOTA

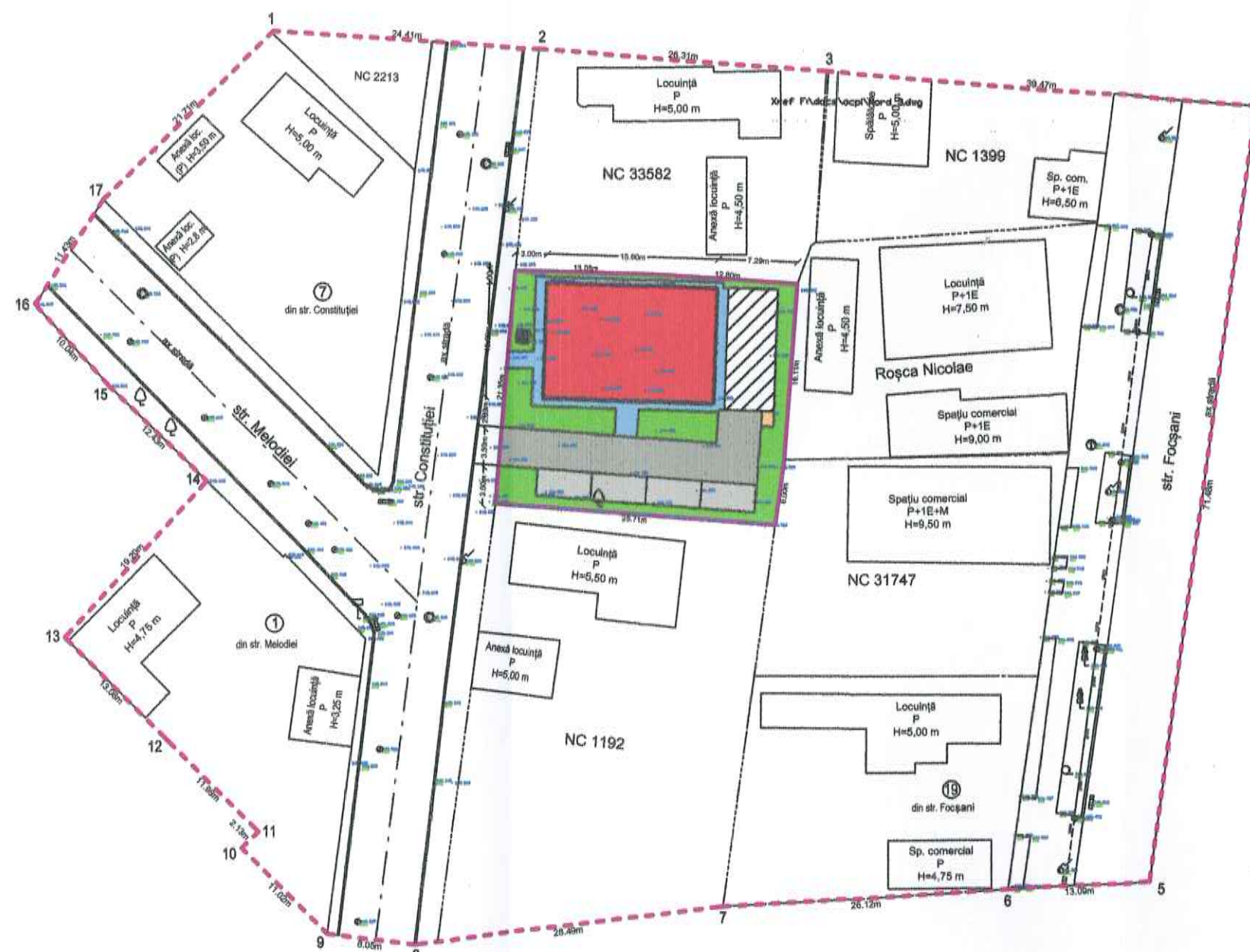
Terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 565mp, conform documentatiei cadastrale nr. 32474, este proprietate privata, firma Altus S.R.L. Ramnicu Sarat, conform Contract de Vanzare- Cumparare nr. 4773 din 07.12.2016

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focsani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 7/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA: PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI		PL. NR. A 4
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU

PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 565mp

MOBILARE

- CLADIRE PROPUSA
- PLATFORMA
- SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA
- PLATFORMA GOSPODARIE COMUNALA
- CAMIN APA

CIRCULATII DE INCINTA

- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- PARCARE DE INCINTA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA DE INCINTA

INDICATORI URBANISTICI

- S teren ce a generat PUZ = 565,00mp.

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

- Pentru zona de locuinte rezidentiale P - P+2
POT maxim=40% ,
CUT maxim = 1,2
- Pentru zona servicii P - P+1: POT maxim = 60% ,
CUT maxim=1,2

BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z

ZONA FUNCTIONALA ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE	PROPOS	
	mp	%
1. Constructie propusa	165,40	29,27
2. Platforma	50,00	8,85
3. Circulatii incinta pietonale	50,64	8,96
4. Circulatii incinta carosabile + parcare	145,50	25,75
5. Gospodarie comunala	3,00	0,53
6. Spatiu verde amenajat incinta	150,46	26,64
TOTAL	565,00	100,00

NOTA

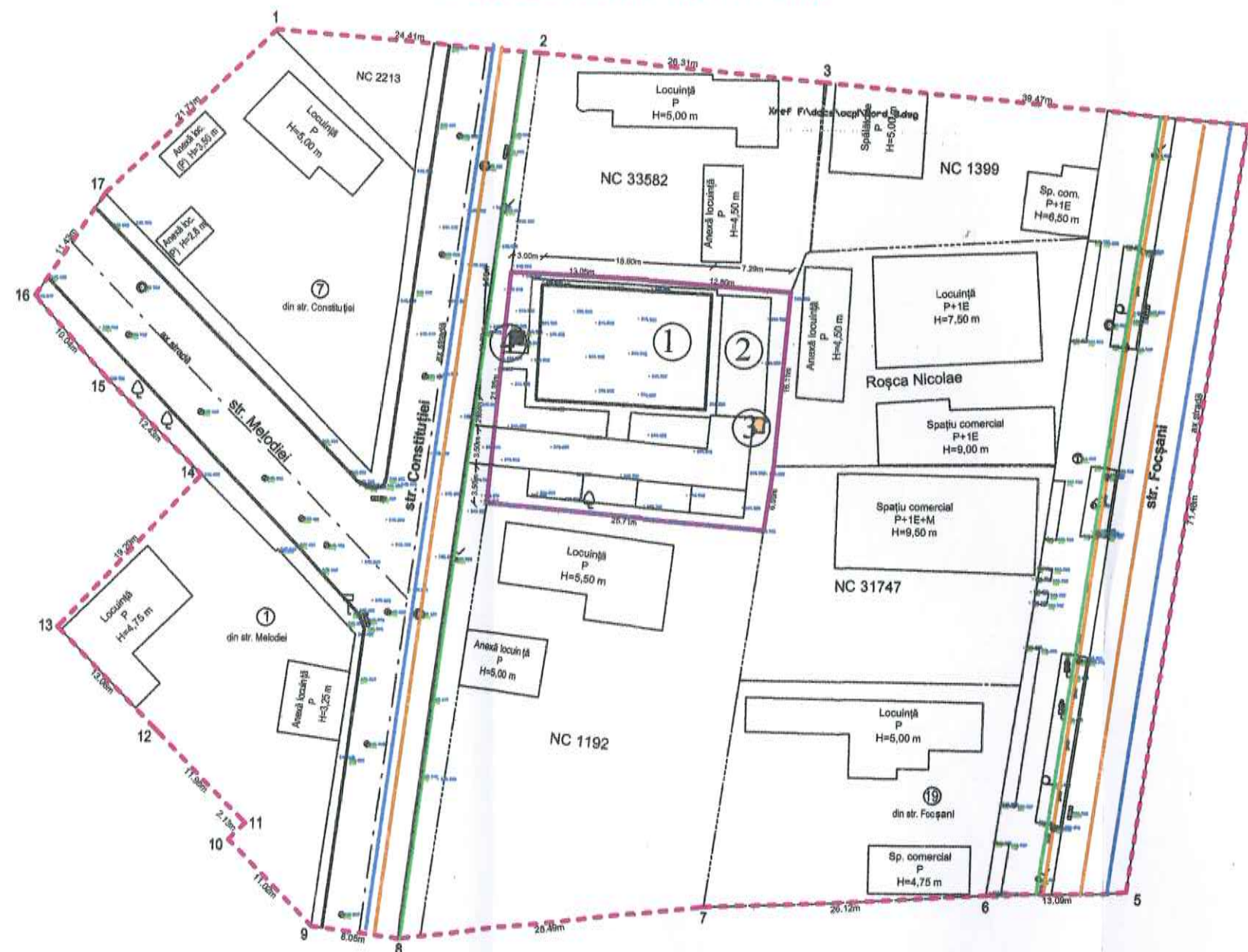
Terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 565mp, conform documentatiei cadastrale nr. 32474, este proprietate privata, firma Altus S.R.L. Ramnicu Sarat, conform Contract de Vanzare- Cumparare nr. 4773 din 07.12.2016

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focșani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 7/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD BUZAU		
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA		
				PL. NR. A 5		

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD. BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 565mp

ECHIPARE EDILITARA

- LINIE ELECTRICA AERIANA
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- CONDUCTA GAZE
- 3 PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CAMIN APA

OBIECTE

1. Cladire propusa
2. Platforma
3. Platforma gospodareasca
4. Camin apa

NOTA

Terenul ce a generat PUZ, in suprafata de 565mp, conform documentatiei cadastrale nr. 32474, este proprietate privata, firma Altus S.R.L. Ramnicu Sarat, conform Contract de Vanzare- Cumparare nr. 4773 din 07.12.2016

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: ALTUS S.R.L. Str. Focșani nr 21, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau		PR. NR. 7/2017
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII, COMERT CU DEPOZITARE PIESE SCHIMB UTILAJE AGRICOLE SI IMPREJMUIRE TEREN, STR CONSTITUTIEI, NR. 18, MUN. RM SARAT, JUD BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu					
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2017	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA		PL. NR. E.E. 1
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					