



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



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

Nr. 9727/30.03.2018

ANUNȚ

CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ

A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire sală fitness” strada Matei Basarab, nr. 15, Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

În conformitate cu prevederile Legii nr. 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 aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire sală fitness” strada Matei Basarab, nr. 15, Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău*, precum și **organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de joi, 5 aprilie 2018, ora 14:30, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

În conformitate cu stipulațiile art. 7 alin. (10) din Legea nr. 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. 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 11.04.2018, ora 14⁰⁰.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 5 aprilie 2018, ora 14:30.

Afișat astăzi, 30.03.2018.

Primar,
CÎRJAN SORIN VALENTIN



Întocmit,

**Consilier Juridic, CORBU ALINA-GIORGIANA, atribuții delegate -
conform Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat
nr. 73/25.01.2018**



PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de
Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire sala de fitness”, strada
Matei Basarab nr.15, 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.4957/22.03.2018 adresata de catre S.C FORTEBRACCI GYM S.R.L, prin administrator Lastun Liviu Manuel, in calitate de titular al investitiei si initiator al 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.6986/08.03.2018 (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.238/20.11.2017;
- aviz de oportunitate nr.9/15.12.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.2/21.03.2018 ;
- avizul nr.2/22.03.2018 al Arhitectului Sef ;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire sala de fitness”, Strada Matei Basarab nr.15, 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 sala de fitness*”, strada Matei Basarab nr.15, 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.9716/29.03.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire sala de fitness”, strada Matei Basarab nr.15, 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 sala de fitness”, strada Matei Basarab nr.15, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:

- Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.238/20.11.2017;
- Aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.9 din 15.12.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.2/21.03.2018 ;
- Avizul nr.2/22.03.2018 al Arhitectului Sef ;
- „Construire sala de fitness”, strada Matei Basarab nr.15, 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 sala de fitness”, strada Matei Basarab nr.15, 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. 9185/26.03.2018

Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru lucrarea «*Construire sala de fitness*» in strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau.

Având in vedere:

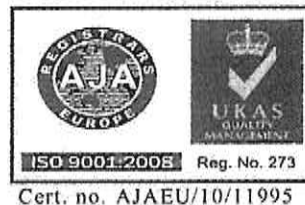
- cererea nr. 4957/22.03.2018 adresata de S.C FORTEBRACCI GYM S.R.L. cu sediul in strada Domneasca, nr. 29, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, in calitate de titular al investitiei si initiator al P.U.Z.;
 - prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6 si 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile 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. 238/20.11.2017;
 - raportul informării si consultării publicului nr. 6986/08.03.2018 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. 02/21.03.2018;
 - prevederile avizului Arhitectului Sef nr. 02/22.03.2018,
- propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire sala de fitness*» in strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău, documentatie de urbanism intocmita pentru suprafata studiata de 7500 mp, ce include suprafata de teren ce a generat P.U.Z. in suprafata de 429 mp, identificata prin numarul cadastral 35609.

Arhitect Sef,
ing. Nicolae Gabriela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



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

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de SC FORTEBRACCI GYM SRL, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod poștal 125300, str. Domneasca nr. 29, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 4866 din 21.03.2018,

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

AVIZ

Nr. 02 din 22.03.2018.

pentru Planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE SALA DE FITNESS

generat de imobilul str. Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat -- nr. cadastral 35609

Inițiator: SC FORTEBRACCI GYM SRL

Proiectant: S.C. ACTIV SERVICE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Liana Monica Militaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: str. M. Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat --suprafata studiata in PUZ 7500 mp din care 429 mp identificat prin nr. cadastral 35609 se va construi cladire sala de fitness

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

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

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

- UTR nr. 5
- regim de construire: P-P+2
- funcțiuni predominante: zona de institutii publice si servicii de interes general pe terenul in suprafata de 429 mp ce a generat PUZ
- H max = -
- POT max = 60%
- CUT max = 1,2

- retragerea minimă față de aliniament = pastrare regim de aliniere existent.
- 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. M. Basarab si Mr. Nedelcu / 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 20.03.2018 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. 238 din 20.11.2017 (valabil pana la 20.11.2019), emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

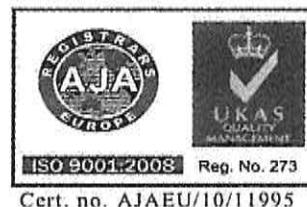
Arhitect-șef,
ing. Nicolae Gabriela





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. 8158/20.03.2018;
- cererea nr. 4282/12.03.2018 a SC FORTEBRACCI GYM SRL, cu sediul in municipiul Ramnicu-Sarat, strada Domneasca, nr. 29, judetul Buzau, in calitate de initiator al P.U.Z.+ R.L.U. aferent lucrarii "Construire sala de fitness" in strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 238/20.11.2017 emis in scopul *Construire sala de fitness* la imobilul situat in strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat;
- documentatia tehnica de urbanism nr. 1415/2017 elaborata de SC ACTIV SERVICE SRL faza Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbansim elaborata pentru suprafata de 7500 mp teren din care 429 mp (nr. cad. 35609) pe care se va construi sala de fitness proprietatea SC FORTEBRACCI GYM SRL din strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat;
- avizele de specialitate obtinute pentru PUZ +RLU;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata si republicata;
- prevederile H.G. 525/1998 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat si actualizat;
- prevederile art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si compeltata;
- prevederile Legii 215/2001 a administratiei publice locale;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a secretariatului tehnic al acesteia;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia,

in urma analizarii documentatiei de urbanism faza P.U.Z.+R.L.U - *Construire sala fitness* la imobilul situat in strada Matei Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat, in sedinta din data 20.03.2018 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat

SE E M I T E:
AVIZ FAVORABIL / ~~NEFAVORABIL~~
NR. 02 / 21.03.2018 .

pentru documentatia de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. pentru lucrarea: *Construire sala fitness* la imobilul situat in strada Matei Basarab, nr. 15, 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 - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 5 din data de 23.02.2018

Ca urmare a cererii adresate de S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L., cu sediul în mun.Rm. Sărat, str. Domnească, nr. 29, Jud Buzău, înregistrată la APM Buzău cu nr. 957/19.01.2018, în baza:

- H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- HG 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, a H.G. 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 13.02.2018, etapa de încadrare, că:

Planul Urbanistic Zonal – ” Construire sală de fitness” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Matei Basarab, nr. 15, nr. cad. 35609, 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:

o 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;

o Planul creează cadrul dezvoltării economice a localității prin crearea unor noi locuri de muncă și contribuie la starea de sănătate fizică și psihică a utilizatorilor prin desfășurarea activităților sportiv-recreative;

o Zona are potențial de dezvoltare datorită amplasării terenului față de zona de locuințe și față de centru orașului și existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații);

o Nu sunt afectate arii naturale protejate sau peisaje cu semnificație istorică, culturală și arheologică;

o Planul integrează condițiile de mediu, problemele de mediu relevante pentru plan sunt analizate și planul nu poate avea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu;

o Probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;

o Nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;

o Suprafața de teren reglementată în PUZ este de 7500 mp și cuprinde terenul în suprafață de 429 mp ce a generat PUZ;

o Terenul pe care se realizează construire sală de fitness are suprafața de 429 mp, identificat cu documentație cadastrală nr. 35609 este proprietatea privată a S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L..

o Zona are asigurate accese în arterele principale de circulație: str. Matei Basarab și str. Mr. Nedelcu;

o Planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform Notificării emisă de DSP Buzău nr. 274/17.01.2018 și a celorlalte avize impuse prin certificatul de urbanism.



AGENȚIA 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





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Planul propune :

- pentru a putea realiza investiția propusă este necesară schimbarea zonei funcționale din zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 în zonă instituții publice și servicii de interes general;
- zona are legăturile funcționale asigurate de arterele principale de circulație str. Matei Basarab și str. Mr. Nedelcu ce fac legătura cu celelalte zone ale municipiului;

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 emis de Primăria municipiului Rm. Sărat.

Informarea și participarea publicului:

- Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul “Șansa Buzoiană” din data de 19- 20- 21 ianuarie 2018 și 23-24 ianuarie 2018.
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul Șansa buzoiană din data de 23.02.2018.

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

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 Mașin



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



Întocmit,

ing. Dorina Desdemona Tamara Drăghici

CĂTRE,

LASTUN LIVIU-MANUEL

Rm. Sarat, Str. Domneasca ,nr. 29
jud. Buzau

Referitor la: Solicitare emitere Aviz – Plan Urbanistic Zonal.

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 539/16.01.2018, va eliberam Avizul de Principiu, necesar depunerii documentatiei privind proiectul – PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE FITNES, STR. M. BASARAB NR. 15, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU.

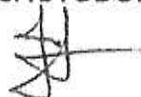
In zonele in care sunt amplasate retele electrice de medie si joasa tensiune se va realiza obiectivul respectiv cu respectarea distantelor minime admise conform normelor si normativelor tehnice aflate in vigoare.

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

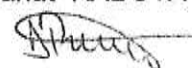
Director
Ing. Gabriel POPA



Sef Centru,
Ing. Fanel ISTUDOR



Intocmit,
Ing. Danut RADUTA





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.274/17.01.2018

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 274/16.01.2018, inaintata de catre S.C FORTEBRACCI GYM S.R.L, cu sediul in Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Domneasca, Nr. 29, 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. 57 din data de 17.01.2018 intocmit de catre Ilie Ionut, as. pr. de igiena, la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: **CONSTRUIRE SALA DE FITNESS.** Faza PUZ, DTAC, DTOE

Adresa obiectivului: Ramnicu Sarat, Strada Matei Basarab, Nr. 15, Judetul Buzau.

Profilul activitatii: "Sala Fitness".

Beneficiar: S.C FORTEBRACCI GYM 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 IGIENA,
DR. DOROBANTU ELENA



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

NESECRET

Exemplar nr. 1 / 2

Nr. 2.026.018

Buzău, 18.01.2018

Către

S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.

Mun. Rm. Sărat, str. Domneasca, nr. 29, județul Buzău

Tel. 0723.561939

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 2.026.018/12.01.2018, referitoare la emiterea **avizului de securitate la incendiu** pentru obiectivul **PUZ** - „**CONSTRUIRE SALA DE FITNESS**” amplasament Mun. Rm. Sărat, str. Matei Basarab, județul Buzău, vă comunicăm **avizul nostru favorabil** pentru derularea investiției. Condițiile care trebuie respectate la elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire:

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

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

Cu deosebită stimă,

(D) INSPECTOR ȘEF
Colonel 
Viorel GĂVĂNEANU



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. 6986 /08.03.2018

Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii
P.U.Z. + R.L.U aferent lucrarii «*Construire sala de fitness*» in *M. Basarab, nr. 15,*
municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau
- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 3456 /23.02.2018 a initiatorului SC Fortebracci Gym SRL cu sediul in str. Domneasca, nr. 29, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U aferent lucrarii «*Construire sala de fitness*» in *strada Matei Basarab, nr. 15, 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 a intentiei de elaborare a acestei documentatii de urbanism, afisarea pe site-ul institutiei a informarii si consultarii publicului a variantei finale si a avizelor solicitate prin 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 "primariermsarat.ro" si a fost pusa la dispozitie si pentru analiza directa la Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat, in perioada 27.02.2018-08.03.2018, pentru fiecare zi, ora 13.00, termen de informare a variantei finale si avizarii documentatiei tehnice.

Mentionam faptul ca pe langa mijloacele de informare precizate anterior, prin adresa nr. 1703/17.01.2018 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 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 sala de fitness*» in *str. M. Basarab, nr. 15, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau,*

Primar,
Cîrjan Sorin-Valestin

Intocmit:
Sef Serviciu Urbanism
ing. Teodorescu Dragos



MUNICIPAL HARMONIC BARAY
Luce armonice în orașul Harmonic Baray
Planul general de amenajare și dezvoltare urbană
PLAN GENERAL DE AMENAJARE ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

1. Scopul și obiectivele planului
2. Domeniul de aplicare
3. Structura urbană
4. Sistemul de transport
5. Sistemul de servicii
6. Sistemul de utilități
7. Sistemul de protecție ambientală
8. Sistemul de servicii sociale
9. Sistemul de servicii culturale
10. Sistemul de servicii recreative
11. Sistemul de servicii sportive
12. Sistemul de servicii de îngrijire a sănătății
13. Sistemul de servicii de îngrijire a bătrânilor
14. Sistemul de servicii de îngrijire a copiilor
15. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu dizabilități
16. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu nevoie specială
17. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu nevoie specială de îngrijire
18. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu nevoie specială de îngrijire
19. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu nevoie specială de îngrijire
20. Sistemul de servicii de îngrijire a persoanelor cu nevoie specială de îngrijire

127







ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

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. 09 /15.12.2017

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin



Ca urmare a cererii adresate de S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L. - reprezentată prin d-l Lastun Liviu Manuel, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____ sectorul ____, cod poștal 125300 str. Domneasca, nr. 29, bl. __, sc. __, et. __, ap. 9, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 22606 din 05.12.2017,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 09 din 15.12.2017

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SALA DE FITNESS,
generat de imobilul str. Matei Basarab, nr. 15, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzau - nr. CF vechi 2312 / nr. cadastral vechi 1596 / nr. cadastral nou 35609

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 proprietate privata Duta Ion, la sud de proprietati private: nr. cad. 5147 si Raduta Aurel, la est de strada Mr. Nedelcu, la vest de strada Matei Basarab, nr. cad. 33305

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

schimbarea zonei functionale a parcelei din zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 in zona instituti publice si servicii de interes general / construirea unei cladiri parter cu destinatia de sala fitness amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil și a regulilor privind insorirea / reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiei / integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / circulatia juridica a terenurilor / amenajare platforma gospodareasca a incintei / parcaj in incinta
Constructia proiectata va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze si electricitate

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

Pentru zona in studiu se propun:

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

Regim de inaltime propus: maxim P+2

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=7500 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de 429 mp ce a generat P.U.Z.

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =7500 mp

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

asigurare accese in arterele principale de circulatie str. Matei Basarab si str. Mr. Nedelcu / circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterelor carosabile / in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale / se va amenaja un spatiu pentru platforma gospodareasca / asigurarea unui procent minim de 10% spatiu verde din total teren / asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati / parcajul autovehiculelor se va face in incinta / pe strada Matei Basarab exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 238 din 20.11.2017, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 014797 din 05.12.2017.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 21, 12, 2017.

Arhitect Sef
ing. Nicolae Gabriela



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 21103 din 20.11.2017.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 238 din 20.11.2017.

In scopul: CONSTRUIRE SALA DE FITNESS.

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Domneasca nr. 29, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 21103 din 07.11.2017, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Matei Basarab nr. 15, bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr CF vechi 2312 / Nr cad. vechi 1596 / Nr cad. nou 35609

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 Hotararea 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 str. Al. I. Cuza si Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) 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: regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor / pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor / se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei . Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime max 2m / 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 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil . Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)
 $S_{teren} = 429\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

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

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se face din str. M. Basarab si Mr. Nedelcu
Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 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 pentru/intru:eat:

CONSTRUIRE SALA DE FITNESS

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa -D.T.A.C.+D.T.O.E

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

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

canalizare-D.T.A.C.+D.T.O.E

telefonizare

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

salubritate

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

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind

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

protectia civila

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

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

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

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

verificare conform Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - 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

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

Taxa formulare 16 lei, conform HCL 323 /28.12.2016

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

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidou Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 11,0 lei, conform chitantei nr. 014394 din 07.11.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 20.11.2017

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

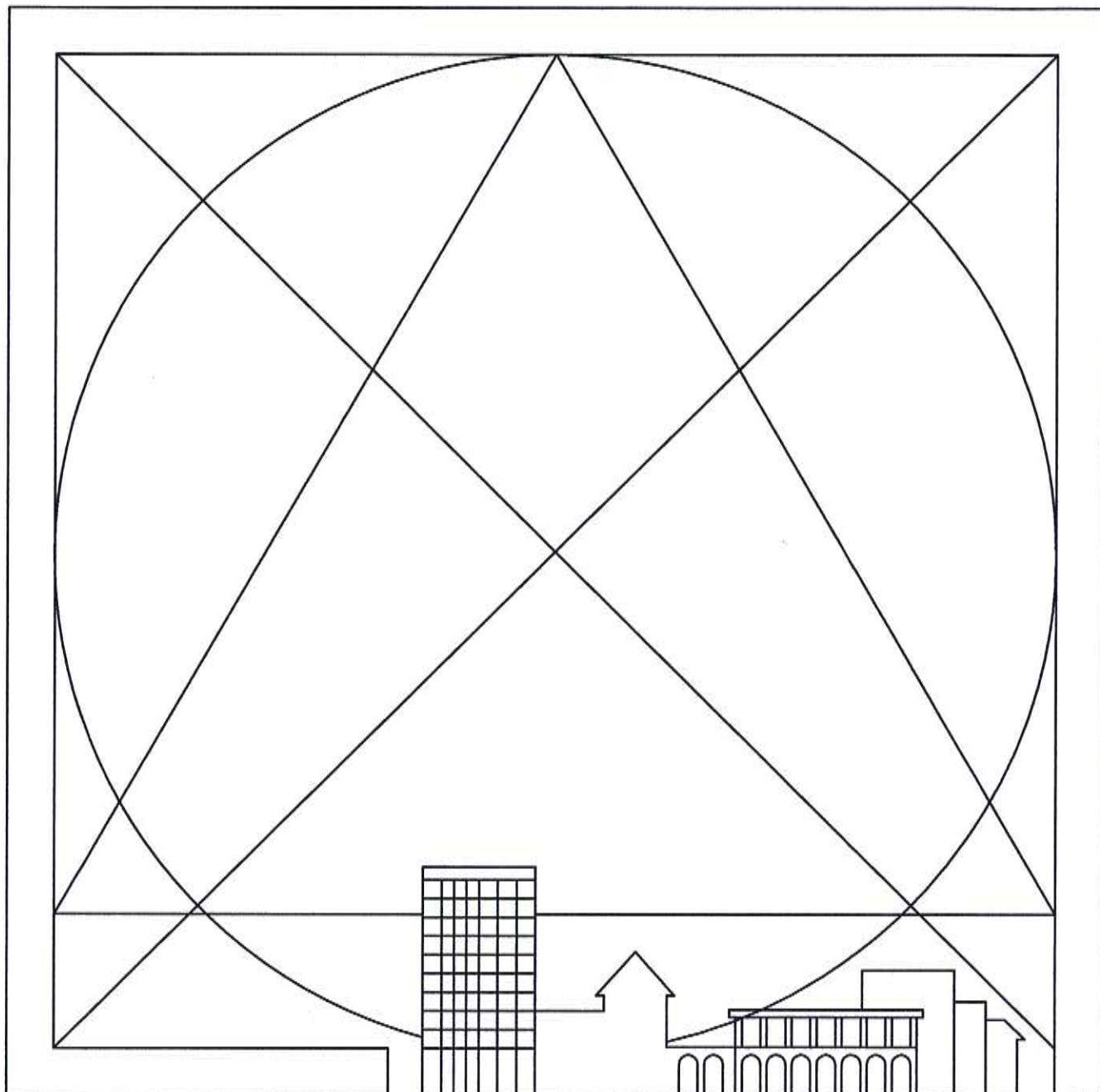
*) Se completează, după caz:

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

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

- ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

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



S.C. ACTIV-SERVICE S.R.L.

AUT J10/2575/1994

B.DUL N. TITULESCU NR. 51, BUZAU

TEL/FAX 0238.710566, 0744657435

●●● PR.NR.:

1415 / 2017

● PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE

SALA DE FITNESS

NR. 15, STR. MATEI BASARAB, MUN. RM. SARAT,
JUD. BUZAU

● BENEFICIAR:

S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.

● SEF PROIECT:

ARH. MILITARU MONICA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : Studiu de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z. - Construire sală de fitness, nr. 15, str. Matei Basarab, Mun. Rm. Sărat, Jud. Buzău, număr cadastral: 35609.
- Beneficiar : S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.
- Proiectantul general : S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării : decembrie 2017

1.2. Obiectul P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Beneficiarii au inițiat elaborarea planului urbanistic zonal pe terenul situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren, proprietatea S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L., situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza o sală de fitness cu anexele și utilitățile necesare bunei funcționări.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 238 din 20.11.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Nu este cazul

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior
 - Planul urbanistic general
 - Ridicare topo
 - Studiu geotehnic
 - Documentații tehnice în domeniu
- Date statistice
 - Nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Sală de fitness

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei
 - Zona nu este construită. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unor noi funcțiuni – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.
 - Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
Folosința actuală a terenului nu a presupus relații cu evoluția localității.

▪ Potential de dezvoltare

În cadrul procesului de dezvoltare urbană a orașelor se urmărește și îmbunătățirea calității serviciilor către populație.

Realizarea investiției propusă de beneficiar constă în definirea unei zone pentru instituții publice și servicii de interes general.

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul față de zona centrală a municipiului Rm. Sărat, cât și situarea terenului într-o zonă frecvent circulată. Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 5, conform Planului Urbanistic General al municipiului Rm. Sărat, zonă cu mari perspective de dezvoltare prin inițiative private.

Inițiativa realizării unei săli de fitness face parte dintr-o strategie mai largă de sporire a infrastructurii sportive la nivel local, dar și de a atrage populația spre activitățile sportive.

Realizarea acestei investiții va contribui la dezvoltarea economică a localității prin crearea unor noi locuri de muncă. De asemenea desfășurarea activităților sportive – recreative vor contribui la starea de sănătate fizică și psihică a utilizatorilor. Suprafețele învecinate de teren se pot dezvolta având în vedere amplasamentul în imediata apropiere a zonei de locuințe, cât și a accesibilității sportive a zonei (deplasarea rapidă a eventualilor clienți). Zona are potențial de dezvoltare datorită:

- amplasării terenului față zona de locuințe;
- amplasării terenului față de centrul orașului;
- existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații);

2.2. Încadrarea în localitate

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața totală de teren reglementat este de 429,00 mp, și este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Terenul are următoarele vecinătăți :

- la nord – proprietate privată(Duta Ion);
- la sud – teren proprietăți private(nr. cad. 5147 și Raduta Aurel);
- la est – strada Maior Nedelcu;
- la vest – strada Matei Basarab nr. cad. 33305;

Terenul care face obiectul prezentului proiect este liber de construcții, în prezent având categoria de folosință de curți construcții și este proprietatea privată a S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L..

▪ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Dezvoltarea zonei presupune, în primă etapă, construirea unei săli de fitness, urmând ca în etape ulterioare să existe posibilitatea de a fi edificate construcții complementare pe terenurile din zonă.

Pentru oricare dintre funcțiuni este necesară cooperarea cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, biserică, cimitir, comerț, alimentație publică).

În baza P.U.Z se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a destinației de folosință a terenului, a procentului de ocupare a terenului și întocmirea documentațiilor pe specialități pentru executarea utilităților, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

▪ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul studiat, cu numărul cadastral 35609, se prezintă orizontal, fiind zonă de câmpie, este perfect stabil și nu este construit.

Geomorfologie – terenul se încadrează în Câmpia Buzăului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depozite de terasă și eoliene, fine la partea superioară, cu grosimi variabile de la 1,5 m. – 1,70m.. Acestea stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietriș cu nisip grosier și bolovăniș.

Din punct de vedere litologic geneza teritoriului este de dată recentă – cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen. Pe măsură ce lacul Pliocen se retrăgea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimente rămase după retragerea lacului.

Peste aceste sedimente s-au depus depozite aluvionare sub forma de terase și lunci. La partea superioară a acestora se află depozite eoliene(loess) care imprimă zonei o notă caracteristică.

Încărcări date de vânt și zăpadă

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din,v} = 0,50$ kN/m². Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zonarea valorii caracteristice a încărcării din zăpadă de sol, $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu $s_{0,k} = 2,0$ kN/m².

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de 0°C la adâncimea de 0,85 m- 0,90m.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,40g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea $T_c = 1,6$ sec.

Hidrologic - apa subterană se află situată la adâncimi mai mari de 15,00 m. de la terenul natural, cantonată în depunerile aluvionare grosiere ale râului Rm. Sărat.

2.4. Circulația

▪ Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Zona de teren, studiată din planul urbanistic zonal, situată în intravilanul municipiului Rm. Sărat, este aliniată la străzile Matei Basarab și str. Maior Nedelcu, conform planurilor anexate.

Arterele de circulație existente în zonă sunt: str. Matei Basarab și str. Maior Nedelcu. Accesele pe terenul reglementate prin P.U.Z. se va face din străzile situate pe laturile de vest și de est ale terenului.

▪ Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul

2.5. Ocuparea terenurilor

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce a generat prezenta documentație are în prezent funcțiunea de teren intravilan curți construcții, situat în municipiul Rm. Sărat.

Destinația stabilită prin documentația de urbanism P.U.G. este subzona funcțională L1b- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu sau discontinuu., conform U.T.R. 5 și conform Regulament Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat. Restul terenurilor ce intră în incidența zonei studiate P.U.Z., au ca destinație stabilită prin P.U.G.: subzonă rezidențială cu clădiri de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunea preponderentă este cea de locuințe, individuale sau colective. În zona studiată P.U.Z. direcția de dezvoltare urbanistică conduce la realizarea unei zone de servicii și comerț care să deservească zonele învecinate.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul proprietatea beneficiarului nu este construit. Pe terenurile adiacente există locuințe și anexe gospodărești.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea existentă.

▪ Asigurarea cu spații verzi

Se va respecta procentul minim de spații verzi de 10%, prevăzut în regulamentul general de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă.

▪ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

▪ Principalele disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;
- Multiple cerințe pentru construirea de imobile pentru servicii, depozitare și comerț;
- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;
- Terenuri libere în incinte neamenajate și nefructificat urbanistic.

2.6. Echipare edilitară

▪ Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

În zona studiată P.U.Z. există rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații. Terenul ce a generat P.U.Z. i se vor asigura toate utilitățile necesare unui bune funcționări.

▪ Principale disfuncționalități

Nu este cazul. În apropierea zonei studiate, pe străzile adiacente, există rețele de utilități.

2.7. Probleme de mediu

▪ Relația cadru natural – cadru construit

Nu este cazul. Fondul construit propus nu prezintă factori care ar putea polua, sau influența calitatea factorilor de mediu, sol, aer, apă, vegetație.

▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare în documentația P.U.G. a municipiului. În prezent terenul ce a generat P.U.Z.-ul este neamenajat și liber de construcții. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea aflându-ne în absența unui curs de apă major.

Singurii factori potențiali de poluare a zonei sunt depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră, aceasta neaflându-se în regim de rezervație natural sau patrimoniu și neavând nici potențial balnear sau turistic.

▪ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unei săli de fitness. Zona studiată deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de poziția în cadrul municipiului Rm. Sărat. Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune realizarea unei zone pentru instituții publice și servicii de interes general.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat, se afla situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, aliniat la strada Matei Basarab și strada Maior Nedelcu. Terenul se prezintă orizontal, stabil și nu este construit.

Din punct de vedere litologic geneza teritoriului este de dată recentă – cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen. Pe măsură ce lacul Pliocen se retrăgea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimente rămase după retragerea lacului. Peste aceste sedimente s-au depus depozite aluvionare sub forma de terase și lunci. La partea superioară a acestora se află depozite eoliene (loess) care imprimă zonei o notă caracteristică.

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona care face obiectul prezentului PUZ este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Rm. Sărat, în U.T.R. 5.

Pentru zona situată în U.T.R. 5, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat destinația stabilită este de zonă locuințe individuale și funcțiuni coplementare colective.

• Permisuni:

- locuințe individuale și colective cu înălțime de maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
- extinderi, supraetajări a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea spațiului locuibil;
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare și dezvoltare echipare edilitară;

• Condiționări și restricții:

- nu se vor autoriza funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața construită desfășurată de 250,00 mp., generează trafic important de persoane sau mărfuri, au program prelungit după orele 22⁰⁰, produc poluare;

- nu se vor autoriza următoarele: depozitări en-gros, depozitări de materiale refolosibile, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- este interzisă realizarea de mansarde false;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22⁰⁰.

La emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza P.U.Z..

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului.

Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de 10% spații verzi, prevăzut în regulamentul general de urbanism, pentru categoria de funcțiuni prevăzute pentru această zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesele la terenul reglementat în prezenta documentație se vor realiza din str. Matei Basarab, respectiv din str. Maior Nedelcu.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația terenului beneficiarului va fi zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Pentru ceilalți proprietari se vor menține prevederile planului urbanistic general.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere zonificarea funcțională a parcelei având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Într-o primă etapă se propune amplasarea unei construcții - sală de fitness, cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz, electricitate, necesare bunei funcționării.

Sala de fitness va fi realizată pe structură metalică, cu fundații din beton armat, iar închiderile vor fi executate din panouri tristrat.

Clădirea va avea un regim de înălțime P. Înălțimea maximă a construcției este de 5,10 m., iar înălțimea la cornișă sunt de 3,50 m. Clădirea va cuprinde, pe lângă spațiul propriu-zis unde se vor desfășura activitățile sportive, vestiare și grupuri sanitare separate pe sexe și un hol de intrare cu recepție. Un avantaj major al realizării unei astfel de construcții este posibilitatea de desfășurare a activităților sportive la standarde modern.

Amplasarea sălii de fitness în imediata apropiere a zonei de locuințe, sporește accesibilitatea populației la infrastructura dezvoltată. Incinta se va amenaja având o ieșire/intrare ce va asigura un flux adecvat funcțiunii.

În incintă se vor amenaja spații de parcare, la nivelul platformei din dale, numărul acestora fiind în concordanță cu numărul de utilizatori și legislația în vigoare.

Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său. În cadrul incintei se va realiza o platformă gospodărească.

Funcțiuni admise în afara zonei reglementate P.U.Z.:

- echipamente și utilitățile necesare bunei funcționări a sălii de fitness. Zona studiată face parte din unitatea teritorială UTR 5 (conform P.U.G. prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

- funcțiunile din P.U.G. pentru suprafețele aparținând altor proprietari.

• Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60 %

C.U.T.max. = 1,20

Regimul de înălțime propus pentru această zonă va fi de maximum P+2.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	7.500,00	100,00
TSR	TEREN CAI DE COMUNICATIE AUTO SI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	3.049,77	40,66
TCL	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COLECTIVE	4.450,23	59,34

BILANT TERITORIAL PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	7.500,00	100,00
TSR	TEREN CAI DE COMUNICATIE AUTO SI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	3.049,77	40,66
TCC	ZONA PT. INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, CONFORM PUG, FOLOSINTA CURTI-CONSTRUCTII	429,00	5,72
TCL	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COLECTIVE	4.021,23	53,62

BILANT TERITORIAL ÎN INCINTĂ

TERITORIUL CONSIDERAT		TOTAL TEREN	
		MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:		429,00	100,00
SUPRAFAȚA DE TEREN DESTINATĂ CONSTRUIRII	ETAPA I	241,05	60,00
	ETAPE ULTERIOARE	16,35	
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE (DRUMURI, PLATFORME)		128,70	30,00
SPATII VERZI		42,90	10,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Matei Basarab.

- **Canalizare**

Rețelele de canalizare interioară terenurilor studiate vor fi racordate la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Matei Basarab.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Matei Basarab.

- **Telecomunicații**

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

- **Alimentare cu căldură**

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Matei Basarab, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

- **Gospodărie comunală**

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

3.7. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prin sistematizarea verticală a terenului, prin executarea trotuarelor de protecție și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Conform legislației în vigoare.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere rezultate pe amplasament, din zona studiată PUZ vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Conform PUG, zona verde (scuaruri, recreere) adiacentă terenurilor beneficiarilor este destinată realizării lucrărilor de amenajare ale acesteia, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional.

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Conform regulamentului general de urbanism , este obligatorie realizarea unui procent de minim 10% spații verzi, pentru funcțiunea propusă.

▪ Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător. Nu sunt factori poluanți, iar spațiile verzi existente în incinte dacă este bine întreținut poate micșora poluarea sonoră rezultată din traficul arterelor de circulație.

Pentru investițiile ce se vor realiza se va avea în vedere automonitorizarea activităților. Scopul acestor activități este asigurarea funcționării în condițiile proiectate ale tuturor echipamentelor și instalațiilor, având ca rezultat reducerea riscurilor de accidente care pot avea efecte negative pentru mediu și sănătatea oamenilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul

▪ Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)

din zonă

- terenuri proprietate publică

Terenul aferent drumurilor este domeniu public.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre construire și terenurile învecinate sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

▪ Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării

obiectivelor propuse

Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii

Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului

Nu este cazul

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile

P.U.G.

Zona studiată este cuprinsă în P.U.G, terenul beneficiarilor fiind intravilan.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.

▪ Priorități de intervenție

- aprobarea PUZ

- executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului

- obținerea avizelor și autorizației de construire

- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivelor de investiții

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări

▪ Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale

restricții

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunilor pentru terenurile studiate, modificarea indicatorilor urbanistici, cât și a celorlalte obiective ce fac obiectul zonei studiate PUZ. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată.

Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea obiectivului.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)

Pentru a pregăti corespunzător investiții viitoare este necesară disponibilitatea de teren în vederea construirii.

Suprafața totală a terenului generatoar PUZ este de 429,00 mp. și este proprietatea privată a beneficiarului: S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.

Suprafața terenului studiată în P.U.Z., conform C.U. nr. 238 din 10.11.2017 este de 7.500,00 mp.

Întocmit

arh. Militaru Monica



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

I. Dispoziții generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principii urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Prin aplicarea regulilor de urbanism trebuie să se asigure concilierea interesului cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

În temeiul H.G. nr. 456/1994 republicată, privind organizarea și funcționarea MLPAT și în conformitate cu Hotărârea Parlamentului nr. 57/21.12.1999 și a Decretului nr. 433/22.12.1999, MLPAT a aprobat "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000, care stă la baza elaborării prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnică a fost aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor și stabilește condițiile de autorizare a executării construcțiilor, prin aplicarea directă și corelată a regulilor generale de urbanism de către autoritățile abilitate, în condițiile legii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se interzice depozitarea gunoiului menajer în afara incintelor sau în interiorul acestora fără a fi introduse în tomberoane. Evacuarea acestora la platforma de gunoi se va face săptămânal sau de câte ori este nevoie.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Ținându-se cont de aspectul unitar ce se va crea prin realizarea cu aceleași materiale de finisaj a clădirilor propuse, se va obține un ansamblu coerent, unitar și cu aspect corespunzător destinației și exigențelor moderne privind calitatea construcțiilor.

Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, stabilită conform Regulamentul General de Urbanism. Se vor amenaja spații înierbate precum și plantații de aliniament. Împrejuririle în aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite de regulamente ale Administrației Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar ele sunt de interes public datorită calității participante la crearea peisajului urban.

Împrejuririle amplasate pe laturile laterale și posterioara ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejuririle vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției. Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2,00 m cu posibilitatea realizării unui soclu plin de maxim 40 cm. Vor putea fi dublate de un gard viu.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire eliberate în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor. Construcțiile se vor executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor. Clădirile vor avea acoperiș tip șarpantă, cu pante corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile sau panouri tip sandwich. Panourile tristrat tip sandwich, ce au suprafețe netede, impermeabile, sunt imputrescibile și sunt vopsite cu vopsea în câmp continuu.

Pentru punerea în aplicare a acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul va trebui să realizeze următoarele etape: trasarea parcelelor, sistematizarea verticală a zonei, realizarea împrejuririi, plantarea zonelor verzi. Construcțiile vor avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren ce aparține beneficiarului este caracterizată de următorii indici urbanistici: P.O.T.max. = 60% C.U.T. max. = 1,2

Clădirile vor avea regim de înălțime maxim P+2.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: 0,60 ml. față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2 ml. dacă există goluri în zid.

Aliniamentul construcțiilor față de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal al străzii Matei Basarab, respectiv strada Maior Nedelcu, cu păstrarea regimului de aliniere existent.

Retragerile și avansările față de aliniament se vor face în funcție de destinația construcțiilor, iar pentru construire se vor realiza studii de impact.

Autorizarea construcțiilor se va face în urma examinării tuturor acestor probleme.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Situarea terenului în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, la strada Matei Basarab, oferă acces facil la diferitele imobile ce vor fi realizate pe acest amplasament, pentru urmărirea comportării în timp, întreținere și posibile intervenții necesare.

Accesul în incintă se va asigura din strada Matei Basarab și din strada Maior Nedelcu, conform planșei de reglementări urbanistice, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului și de legislația în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor din zona studiată se va face din rețeaua existentă pe strada Matei Basarab, cu respectarea condițiile impuse de organele competente.

Canalizare

Rețelele de canalizare interioară terenului studiat vor fi racordate la rețeaua centralizată de canalizare existentă pe str. Matei Basarab, cu respectarea legislației în vigoare. Apele uzate menajere se vor evacua separat de apele rezultate din activitățile de producție.

Alimentarea cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu diverse tipuri de combustibil. Încălzirea se va realiza în funcție de destinație și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face prin racord la rețelele existente în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către ELECTRICA.

Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta în primul rând pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată PUZ vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zonă.

Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află pe str. Matei Basarab, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

Gospodărie comunală

Municipiul Râmnicu Sărat dispune de rampă de gunoi. Deșeurile menajere ce vor rezulta din incintele din zona studiată PUZ, vor fi preluate și eliminate de firme autorizate, pe bază de contract.

Prescripții generale

Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție, în care accidental, sunt posibile scurgeri de carburant de la utilaje (sau pe parcursul exploatării de la mașinile de intervenție) și limitarea extinderii prafului prin montarea panourilor perimetrare șantierului. Această poluare este nesemnificativă și poate fi înlăturată fără urmări.

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal, se va amenaja zona verde prin înierbare. Construcțiile nou propuse, se vor amplasa la distanțe corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

9. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L. .Amplasamentul este situat pe strada Matei Basarab, nr. 15, nr. cadastral 35609 cu suprafața de 429 m².

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Organizarea teritoriului va fi una eficientă cu prevederea unui procent de minim de spații verzi de 10%, conform regulamentului general de urbanism, în funcție de destinația construcțiilor.

Se vor amenaja spații înierbate. Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

Se va realiza, pe perimetrul incintei, împrejmuirea acesteia în vederea protejării și delimitării ei. Împrejmuirile se vor executa din materiale durabile și vor putea fi opace sau transparente, având înălțimi corespunzătoare. Împrejmuirile sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private pentru evitarea intruziunilor precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialului de construcție cât și a esențelor vegetale cât și calitatea execuției.

III. Zonificarea funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor este conform celor evidențiate în planșa de reglementări urbanistice anexată

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prevederile specifice sunt cele detaliate anterior.

Pentru subunitatea funcțională – sală de fitness :

1. Se vor amplasa construcțiile pentru servicii, depozitare și comerț, cu respectarea distanțelor prevăzute în Codul Civil.
2. Accesurile la terenul reglementat în prezenta documentație se va face din str. Matei Basarab și din strada Maior Nedelcu.
3. La executarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.
4. În jurul clădirilor se vor prevedea și executa trotuare etanșe.
5. Construcțiile se vor realiza din materiale durabile.
6. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și două etaje.
7. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.
8. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.
9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare de incintă și sunt transferate în rețeaua centralizată a localității.
10. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.
11. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile.

12. Se va realiza un sistem de preluare a apelor din precipitații pentru a evita pătrunderea acestora la fundații și pierderea stabilității construcțiilor și a terenului.

13. Amplasarea construcțiilor se va face în baza unor lucrări de sistematizare verticală a terenului.

14. Construcțiile vor avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

15. P.O.T. max = 60,00 %; C.U.T. max. 1,20

16. Terenul rămas liber se va înierba și planta.

17. Execuția obiectivelor se va face în baza autorizației de construire

18. Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

19. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

20. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Pentru celelalte obiective ce se vor construi în zona studiată se mențin funcțiunile din planul urbanistic general.

Măsuri pentru protecția factorilor de mediu

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor pentru a se realiza o sală de fitness cu anexele și utilitățile necesare bunei funcționări.

Realizarea investiției propusă de beneficiar, definirea unei zone pentru instituții publice și servicii de interes general, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

- Se va urmări diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a solului și aerului, specifice perioadei de execuție.

- Zonificarea funcțională a parcelei va avea ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului.

- Se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții.

- După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei.

- Se va refacere stratul vegetal și se va amenaja zona verde prin înierbare.

- Amenajarea unor drumuri de acces, alei și platforme între construcții.

- Organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent de spații verzi de 10%, în funcție de destinația zonei.

- Vor fi realizate împrejurimi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății private.

- Incinta se va echipa cu utilități necesare bunei funcționări.

- Colectarea selectivă a deșeurilor proprii reciclabile și depozitarea acestora în pubele și apoi valorificarea prin operatori autorizați.

- Se vor realiza racordurile la utilități, necesare bunei funcționări.

Interdicții :

a. Intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate de detaliu privind amplasamentele, traseele și necesarul de utilități, profilele transversale, etc.

b. nu se va autoriza construirea de altfel de clădiri în afara celor prevăzute prin zonificare;

c. se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii;

21. **Condiționări și restricții :**

a. **La faza de proiect** pentru autorizarea construirii, se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere dimensionate corespunzător;
- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

- zone verzi de folosință generală în incintă;

b. **La faza de construire :**

- decopertarea stratului fertil de pământ înaintea amplasării construcțiilor și căilor de circulație interioare;

- utilizarea pământului decopertat la sistematizarea verticală a terenului;

c. **În timpul funcționării :**

- automonitorizarea factorilor de mediu

22. Executarea construcțiilor se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile

23. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, într-un procent minim de 10% conform regulamentului de urbanism, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Restricții pentru toate investițiile :

- În cazul modificării profilului de activitate, cu menținerea încadrării în prevederile PUZ, se va solicita punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.
- Pentru prevenirea deteriorării rețelelor subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.
- Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a rețelelor, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

V. Unități teritoriale de referință

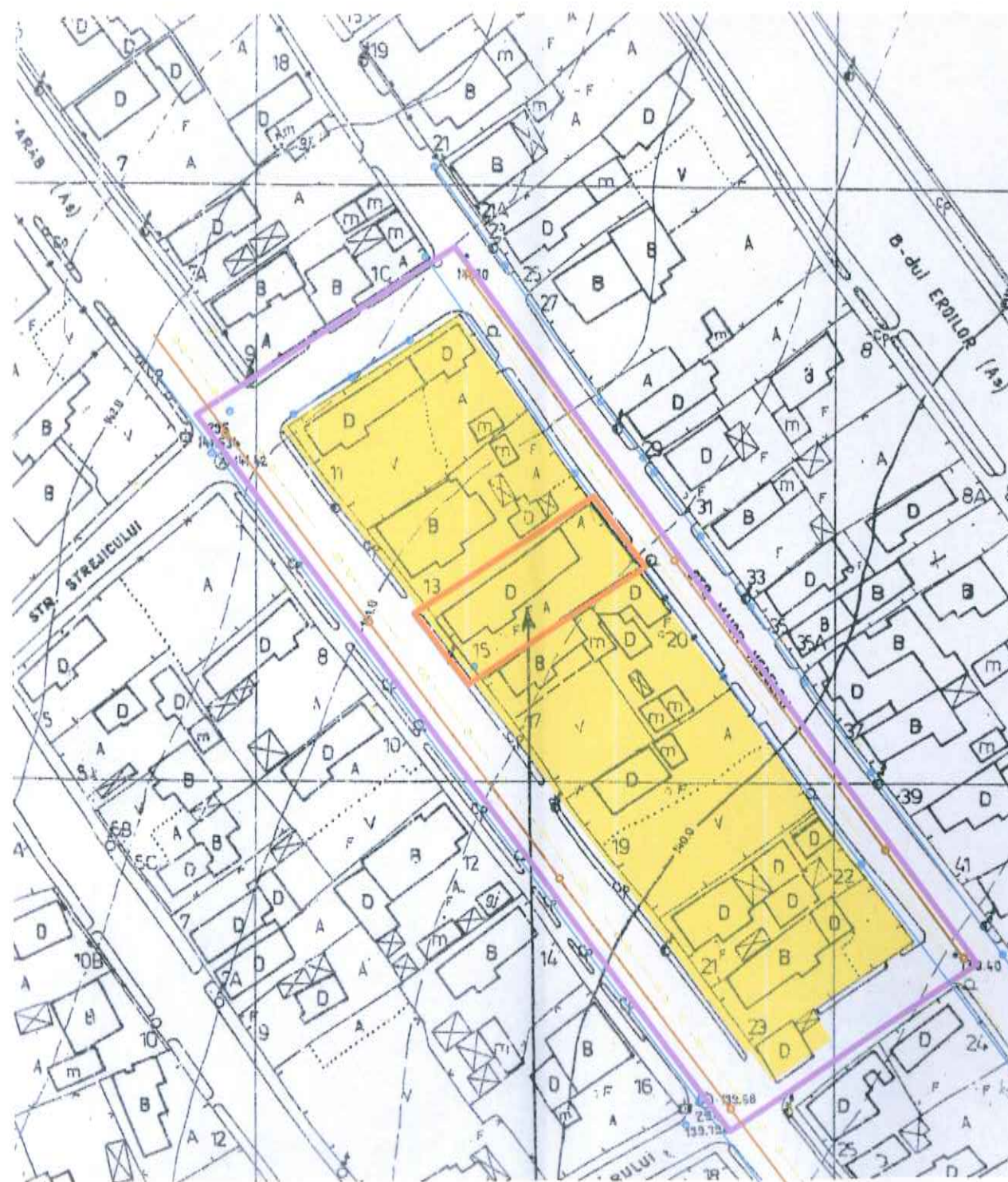
Nu este cazul.

Întocmit

arh. Militaru Monica



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SALA DE FITNESS
NR. 15, STR. MATEI BASARAB, MUN. RM. SARAT
JUDETUL BUZAU, NR. CAD. 35609



INCADRARE IN TERITORIU
SC. 1:1.000

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONEI STUDIATE P.U.Z.
 - LIMITA IMOBIL GENERATOR P.U.Z. CE SE REGLEMENTEAZA
 - TEREN PROPRIETATEA S.C. CLUB MAX S.R.L.
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - ZONA PENTRU CLADIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2
- CIRCULATII**
 - DRUMURI LOCALE, TROTUARE, ALEI, PLATFORME
- UTILITATI**
 - STALP BETON RESEA ELECTRICA LEA
 - RESEA GAZE NATURALE
 - RESEA ALIMENTARE APA
 - RESEA CANALIZARE

- SUPRAFATA TEREN GENERATOR PUZ, PROPRIETATE S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L. S = 429,00 MP.- NR. CAD. 35609, C.F. 35609
- SUPRAFATA TEREN REGLEMENTATA PUZ S=429,00 MP. PROPRIETATE S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.
- SUPRAFATA TEREN STUDIATA PUZ: S = 7.500,00 MP.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEM NAT	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV - SERVICE S.R.L. AUT. J10 / 2575 / 1994			Beneficiar: S.C. FORTEBRACCI GYM S.R.L.
	S.C. ACTIV - SERVICE S.R.L. AUT. J10 / 2575 / 1994			Proiect nr. 1415/ 2017
SPECIFICATIE	NUME	SEM NAT	Scara:	Titlu proiect: P.U.Z. CONSTR. SALA DE FITNESS, NR. 15, STR. MATEI BASARAB, MUN. RM. SARAT JUD. BUZAU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		1:1.000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. MILITARU M.		Data:	Titlu plansa:
DESENAT	ING. PAMFILOIU MITREA G.		01.2018	INCADRARE IN TERITORIU
				Plansa nr. A1/5