



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.-ul: 30.549/29.10.2018

ANUNȚ

CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Extindere și modificare construcție C1 anexa cu destinația propusă de restaurant (organizare de evenimente)+ împrejmuire”, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Balta Albă nr.-ul 58, județul Buzău

În conformitate cu prevederile Legii nr.-ul 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, domnul Cîrjan Sorin Valentin, referitoare la elaborarea *proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Extindere și modificare construcție C1 anexa cu destinația propusă de restaurant (organizare de evenimente)+ împrejmuire”, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Balta Albă nr.-ul 58, județul Buzău*, precum și **organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de luni, 5 noiembrie 2018, ora 11:00, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

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

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

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

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.-ul 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu publicul și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primarie_rmsarat@primariermsarat.ro, până la data de 19.11.2018, ora 12⁰⁰.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 5 noiembrie 2018, ora 11:00.

Afișat astăzi, 29.10.2018.

Primar,
CÎRJAN SORIN VALENTIN



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

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Sabina-Elena Pruteanu'.

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, 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.17102/19.10.2018 adresata de catre S.C RADIN COM S.R.L, reprezentata prin Radu Ion in calitate de administrator, cu sediul social in Municipiul Rm.Sarat, sat Rubla, comuna Valea Ramnicului, judetul Buzau, in calitate de titulara a investitiei si initiatora a P.U.Z;
- raportul informarii si consultarii publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.26412/24.09.2018 (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.243/29.11.2017;
- aviz de oportunitate nr.10/28.12.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.8/12.10.2018 ;
- avizul nr.8/18.10.2018 al Arhitectului Sef ;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, 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 „*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire*”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, 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.30387/25.10.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire*”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau

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

Proiectul de hotarare promovat are la baza urmatoarele prevederi legale:

- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
- prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea „*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire*”, strada Balta Alba nr.58, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:

- Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.243/29.11.2017;
- Aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.10 din 28.12.2017;
- avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Rm.Sarat nr.8/12.10.2018 ;
- Avizul nr.8/18.10.2018 al Arhitectului Sef ;
- „*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire*”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale.

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire*”, pentru imobilul din strada Balta Alba nr.58, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

**Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN-VALENTIN**





ROMÂNIA



Cert. no. AJAEU/10/11995

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 29813 / 22.10.2018



CATRE,
Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic
in atentia reprezentantului pentru aplicare prevederi Legea nr. 52/2003

Avand in vedere:

- prevederile art. 41 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, republicata si actualizata;
- prevederile art. 43, alin 2 din Ordinul 233/26.02.2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- solicitarea nr. 17102 /19.10.2018 a SC RADIN COM SRL,

va transmitem urmatoarele:

- raportul de specialitate nr. 29642/19.10.2018 privind aprobare P.U.Z. + R.L.U.- str. Balta Alba, nr. 58 Bis, municipiul Ramnicu Sarat – in original;
- copie cerere nr. 17102/19.10.2018 prin care SC RADIN COM SRL solicita aprobare P.U.Z. si R.L.U. de catre Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat;
- copie aviz arhitect sef nr. 08/18.10.2018;
- copie aviz Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, nr. 08/12.10.2018;
- copii avize si acorduri: protectia mediului, sanatatea populatiei, energie electrica, politia rutiera, securitate la incendiu;
- copie dovada achitarii taxei de inregistrare P.U.Z. + R.L.U. la Registrul Urbanistilor din Romania;
- copie raport privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. si R.L.U. nr. 26412/24.09.2018;
- copie foto panou informare publica de pe amplasament;
- copie aviz de oportunitate nr. 10/28.12.2017;
- copie certificat de urbanism nr. 243/29.11.2017;
- 1 exemplar original P.U.Z. + R.L.U.

Prezentei adrese atasam un dosar ce contine documentele precizate mai sus cu un numar de 46 file.

Arhitect sef,
ing. Nicolae Gabriela

Sef Serviciu Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos



ROMÂNIA



Cert. no. AJAEU/10/11995

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 29643 /19.10.2018

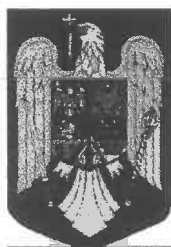
Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism privind «*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimete) + imprejmuire*», pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau.

Având in vedere:

- cererea nr. 17102 /19.10.2018 inaintata de SC RADIN COM SRL, in calitate de titular al investiției si initiator al Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent;
 - prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6 si 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
 - prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
 - prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata;
 - prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 243/29.11.2017;
 - raportul informării si consultării publicului nr. 26412/24.09.2018 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. 08/12.10.2018;
 - prevederile avizului Arhitectului Sef nr. 08/18.10.2018,
- propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru «*Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimete) + imprejmuire*», pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, documentatie de urbanism intocmita pentru suprafata studiata de 7630 mp, ce include suprafata de 2175 mp teren ce a generat P.U.Z., identificata prin numarul cadastral 33398

Arhitect Sef,
ing. Nicolae Gabriela



ROMÂNIA



MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RADIN COM S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul Buzau, ~~municipiul/orașul/comuna~~ Valea Ramnicului, satul Rubla, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 16361 din 15.10.2018,

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

AVIZ

Nr. 08 din 18.10.2018.

pentru Planul urbanistic zonal pentru EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE C1 ANEXA CU DESTINATIA PROPUA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE

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

Inițiator: S.C. RADIN COM S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Tomescu Nicoleta

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: str. Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat – suprafata studiata in PUZ 7630 mp din care 2175 mp teren ce a generat PUZ, identificat prin nr. cadastral 33398 la care se va extinde si modifica constructia C1 existenta in vederea realizarii unei cladiri cu destinatia de restaurant si se va construi imprejmuirea terenului catre lateralele proprietatii / Sc existent=282 mp / Sc propus=874 mp (609 mp constructie + 265 mp terasa)

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

- UTR nr. 11-conform P.U.G. aprobat prin HCL 130/25.11.1999 prelungit prin HCL 82/31.03.2011.
- regim de construire: neprecizat
- funcțiuni predominante: zona unitati industriale si depozitare
- H max = neprecizat
- POT max = neprecizat
- CUT max = neprecizat
- retragerea minimă față de aliniament = neprecizat
- 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

Sanatații nr. 119/2014

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

- UTR nr. 11
- regim de construire: parter pentru zona IS propusa – alimentatie publica, restaurant (organizare de evenimente)
- funcțiuni predominante: zona de unitati industriale si prestatoare de servicii / zona dotari servicii / zona spatiu verde / zona circulatii carosabile si pietonale
- H max = -
- POT max = 40,20 % pentru zona IS propusa
- CUT max = 0,40 pentru zona IS propusa
- retragerea minimă față de aliniament = pastrare regim de aliniere existent
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatații nr. 119/2014
- retrageri minime față de limitele posterioare conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatații nr. 119/2014
- circulații și accese: din str. Balta Alba / 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 09.10.2018 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. 243 din 29.11.2017 (valabil pana la 28.11.2019), emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Arhitect-șef,
ing. Nicolae Gabriela





ROMÂNIA



MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 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. 28187/09.10.2018;
- cererea nr. 15354/03.10.2018 a SC RADIN COM SRL, cu sediul in sat Rubla, comuna Valea Ramnicului, judetul Buzau, in calitate de initiator al P.U.Z.+ R.L.U. aferent lucrarii "Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire" pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 243/29.11.2017 emis in scopul "Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant" (organizare de evenimente) + imprejmuire" pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat;
- documentatia tehnica de urbanism nr. 14/2016 elaborata de B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta faza Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbansim elaborata pentru suprafata de 7063 mp teren din care 2175 mp (nr. cad. 33398) proprietatea beneficiarului pe care se va construi extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire" pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, 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 - "Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire" pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat, in sedinta din data 09.10.2018 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat

SE E M I T E:
AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL
NR. 08 / 12.10.2018 .

pentru documentatia de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. pentru lucrarea: "Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire" pentru imobilul din strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu Sarat, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- 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



(Handwritten signature)



Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

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

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

- H.G.19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
 - H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.06.2018 etapa de încadrare, că:

Planul Urbanistic Zonal – „Extindere și modificare construcție CI anexă cu destinația propusă de restaurant (organizare de evenimente)” cu amplasamentul în municipiul Rm. Sărat, strada Balta Albă, nr.58, județul Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

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

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa I 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;

Motivetele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa I a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;
- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;
- planul integrează condițiile de mediu, problemele de mediu relevante pentru plan sunt analizate și planul nu poate avea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu;
- suprafața luată în studiu a planului este de 7630 mp, din care suprafața totală deținută de beneficiar este de 2175 mp; planul propune schimbarea destinației terenului ce a generat PUZ-ul, respectiv suprafața de 2175 mp, din zonă funcțională – zonă unități industriale și prestatoare de servicii în zonă de dotări servicii (alimentație publică);
- planul creează cadrul pentru realizarea unui restaurant (organizare evenimente) prin extinderea și modificarea unei anexe existente CI, împrejmuirea terenului, spații tehnice (grupuri sanitare, vestiare angajați, centrala termică etc), spații verzi, terasă descoperită, spații administrativ, alei



carosabile de acces și alei pietonale de legătură între toate corpurile clădirii și spații verzi, care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;

- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;
- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;
- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform avizelor impuse prin certificatul de urbanism ;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

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

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul "Viața Buzăului" din data de 19-25.05.2018 și ziarul "Viața Buzăului" din data de 01-08.06.2018;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul " Viața Buzăului" din data de 9-15.06.2018. Până la data emiterii deciziei finale nu au fost întegriate opinii/observații din partea publicului.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

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

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

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

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

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

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

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

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Cu respect,

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Vasile OȘTAN



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
biolog Mirela MARIN

Întocmit,
geograf Mădălina Elena ION

2



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU
Buzău, Str. Democrației, nr.11, Cod 120018

Tel : 0238 413117, 0238 719693 Mobil: 0746 248536 Fax : 0238 414551
e-mail : office@apmbz.anpm.ro; http://apmbz.anpm.ro



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

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

Nr.2437/14.05.2018

NOTIFICARE

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

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

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

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

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

Profilul activitatii: Restaurant/Organizare de evenimente.

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA



MEDIC PRIMAR IGIENA,
Dr. DOROBANTU ELENA

CĂTRE,

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

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

Referitor la: Solicitare emitere Aviz – Plan Urbanistic Zonal.

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

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

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



Sef Centru,
Ing. Fanel ISTUDOR



Intocmit,
Ing. Danut RADUTA





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

Operator de date cu caracter personal: 4533

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

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

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

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

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

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

S-a achitat taxa prestări servicii MAI cu OP nr. 40, din 14.05.2018 în valoare de 200 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI
Comisar șef de poliție
PANTAZI VIRGIL LAURENȚIU



ȘEFUL SERVICIULUI
Comisar șef de poliție
DINU SILVIU FLORIN

NESECRET



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

NESECRET

Exemplar nr. 1 / 2

Nr. 2.026.236

Buzău, 15.05.2018

Către

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

Comuna Valea Rîmnicului, sat Rubla, județul Buzău

Tel. 0745-308-402

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

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

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

Cu deosebită stimă,

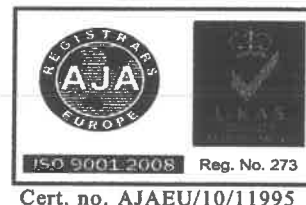
INSPECTOR ȘEF
Colonel
Viorel GĂVĂNEANU

A
16.05



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. 26412 /24.09.2018

Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal+Regulament Local de Urbanism aferent – “Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire”, strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu-Sarat
- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 13682/07.09.2018 a initiatorului SC RADIN COM SRL cu sediul in sat Rubla, comuna Valea Ramnicului, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal+Regulament Local de Urbanism aferent – “Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire”, strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, in format electronic si pe suport hartie ce a fost pusa la dispozitia Arhitectului Sef si Serviciului Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat de catre titular, afisarea de catre titular la locul lucrarii si a zonei studiate a panourilor de informare privitoare la intentia de elaborare a acestei documentatii de urbanism, afisarea pe site-ul si avizierul institutiei a anuntului informarii si consultarii publicului nr. 13682/11.09.2018 privitor la varianta finala a documentatiei de urbanism si avizele favorabile obtinute de titular pe baza cerintelor din Certificatul de Urbanism nr. 243/29.11.2017,

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 13.09.2018-24.09.2018, pentru fiecare zi, ora 13.00, termen de informare asupra elaborarii variantei finale si avizarii acestei documentatii de urbanism.

Mentionam faptul ca pe langa mijloacele de informare precizate anterior, prin adresa nr. 12176/26.04.2018 precum si prin afisarea de catre initiator a panourilor de informare amplasate pe terenul zonei studiate in P.U.Z. s-a procedat la informarea cetatenilor privind intentia de elaborare a documentatiei de urbanism si modalitatile de analiza ale acesteia, data si ora la care a avut loc sedinta de dezbatare publica a primei variante a documentatiei 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 Plan Urbanistic Zonal+Regulament Local de Urbanism aferent – “Extindere si modificare constructie C1 anexa cu destinatia propusa de restaurant (organizare de evenimente) + imprejmuire”, strada Balta Alba, nr. 58, municipiul Ramnicu-Sarat

Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin



Intocmit:
Sef Serviciu Urbanism
ing. Teodorescu Dragos

MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat

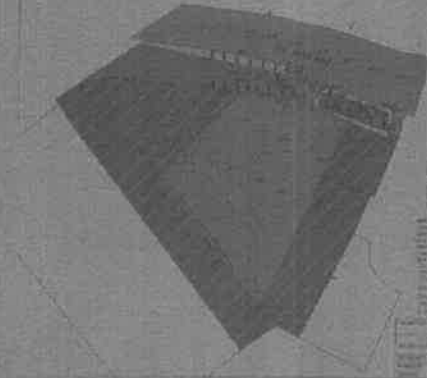
Data adoptării: **21.04.2018** (data adoptării)

**CONSULTARE ASUPRA PROPUȘERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL: "EXTINDERE ȘI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI ANEXACT
DESTINATIA PROPUSĂ DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) ȘI
IMPREJMUIRE"**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ZONA DOTĂRI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE
EVENIMENTE), Str. Bata Alba nr. 28, Man. Rac. Sarat, Jud. Bacau**

PLAN 1/100 ARII PROTEJATE ȘI REZERVATII (AR. 1/100)



1. PLANUL

1.1. **SCHEMA DE LOCALITATE**

1.2. **SCHEMA DE ZONARE**

1.3. **SCHEMA DE PLAN**

1.4. **SCHEMA DE PLAN**

1.5. **SCHEMA DE PLAN**

1.6. **SCHEMA DE PLAN**

1.7. **SCHEMA DE PLAN**

1.8. **SCHEMA DE PLAN**

1.9. **SCHEMA DE PLAN**

1.10. **SCHEMA DE PLAN**

Intințor: **SC. RADIN COM SRL**

Coordonator: **B.I.A. - arh. Tomescu Nicoleta**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITA OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE DISPONIBILE LA SEDLUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI
RAMNICU SARAT, STRADA N. BALCESCU, NR. 1**

ÎN PERIOADA 25.04.2018 - 21.05.2018 ÎNRE ORAȘUL 08⁰⁰ - 19⁰⁰

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:
DEZBATERE PUBLICĂ ÎN DATA DE 21.05.2018 LA SEDLUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI
RAMNICU SARAT, ORA 17⁰⁰ ÎN VEDEREA CONSULTĂRII POPULARE PRIVIND
PROPUNEREA, OBSERVAȚII ȘI SUGERĂRI ASUPRA PROPUȘERII P.U.Z. - R.U.U.**

Responsabil la obținerea de informații va fi: **scuturaru roxana** șef-ul Primăriei Municipiului Rm-Sarat
Persoana responsabilă cu informația și consultanța publică este: **Șef Serviciu Urbanism**
adresa: **strada Nicolae Balcescu, nr. 1** telefon: **0238361846**
e-mail: **primariaromnata@primariaromnata.ro**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT

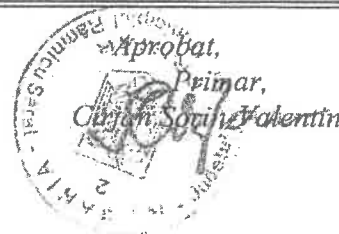


ISO 9001:2008 Reg. No 273
Cert. no. AJAEU/10/1195

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. 10 /28.12.2017



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

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 10 din 28.12.2017.

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

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

cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

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

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

Pentru zona in studiu se propun:

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

Regim de inaltime propus: parter

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

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

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

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

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

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

Arhitect Sef
ing. Nicolae Gabriela



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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 243 din 29.11.2017

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

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

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

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructia CI- anexa
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitati industriale si depozitare, conform
prevederilor U.T.R. 11 din P.U.G.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

$S_{tehn} = 2175\ mp$

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

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

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

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

EXTINDERE SI MODIFICARE CONSTRUCTIE CI ANEXA CU DESTINATIA

PROPUSA DE RESTAURANT (ORGANIZARE DE EVENIMENTE) + IMPREJMUIRE

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

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

canalizare

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

alimentare cu energie termica

d.2) avize si acorduri privind

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

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

protectia civila

Alte avize/acorduri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspectoratul Judetean in Constructii Buzau- DTAC+DTOE

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - 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 - P.U.Z+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

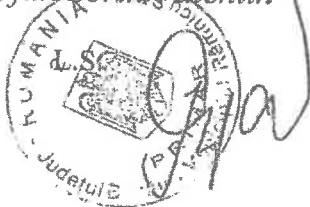
Taxa formulare 16 lei, conform HCL 323 /28.12.2016

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

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sonu Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagras Davidu Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 23,0 lei, conform chitantei nr. 014401 din 07.11.2017
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 29.11.2017

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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

PROIECT NR. 14/2016

DENUMIREA PROIECT:

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

FAZA :

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

**S.C.RADIN COM S.R.L. prin
administrator Radu Ion**

PROIECTANT:

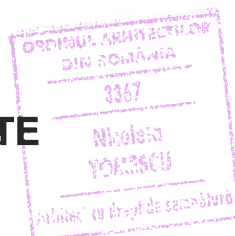
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA :

MARTIE 2018



PROIECT NR. 14 /2016

DENUMIREA PROIECT:

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

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1687 din 08.10.2015
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 - Plan de utilitate publica
- PI A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.A6 - Plan coordonator retele

PROIECT NR. 14 /2016

DENUMIREA PROIECT:

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

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA:**

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

- **BENEFICIAR:**

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

- **PROIECTANT**

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentație s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **S.C.RADIN COM S.R.L.** pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire cu spatii pentru un restaurant (organizare de evenimente) prin extinderea si modificarea unei constructii

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

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

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

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

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Schimbarea zonei functionale din zona unitati industriale si prestatoare de servicii in zona servicii pentru terenul ce a generat P.U.Z.;
- Construirea unei cladiri parter amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrearea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

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

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

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

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

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- PUZ - Extindere cartier Anghel Saligny, municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanata de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

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

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

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

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

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

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

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

2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

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

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

Disfunctionalitati:

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

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

2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone unitare de dotari, servicii pe terenul beneficiarului amplasat la strada Balta Alba
- Constructii existente amplasate in incinte prost intretinute ce necesita masuri de reabilitare si organizare urbanistica
- Studiul nu a evidenciat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

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

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

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

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

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

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

Sarcini climatice si seismice

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

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

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

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- acceleratia terenului $a_g = 0,28 \text{ g}$, pentru IMR = 100 ani

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

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

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei studiate P.U.Z.sunt:

- constructiile de cladiri individuale in regim punctual (izolat) cu regim de inaltime Parter construite in ultimele 25 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra

2.7. CAI DE COMUNICATIE

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

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

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

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

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

3.1. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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

3.1.1. FUNCTIUNI PROPUSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Indici de teren:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2.REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE

Regim de inaltime

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

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

Procent de ocupare a terenului

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

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

Coeficient de utilizare a terenului

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

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

Echipare tehnico edilitara

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

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

3.1.3. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR

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

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

3.1.4. BILANT TERITORIAL

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5350,82	70,13	3175,82	41,62
ZONA DOTARI SERVICII	-	-	2175,00	28,51
ZONA SPATIU VERDE	731,01	9,58	680,01	8,91
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1548,17	20,29	1599,17	20,96
SUPRAFATA TOTALA	7630,00	100,00	7630,00	100,00

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

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

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

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

3.2. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

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

3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

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

Acestia vor suporta costurile pentru:

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

3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

3.5. REGULAMENTUL DE URBANISM

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

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

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

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

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

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

In zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

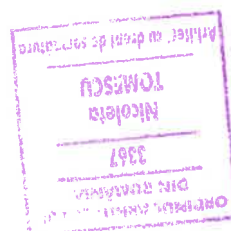
4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare de evenimente pe terenul proprietate a beneficiarului fapt ce confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal.

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

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

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



PROIECT NR. 14 /2016

DENUMIREA PROIECT:

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

FAZA: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 11.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

2. Baza legala

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

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul urbanistic zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;

- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesiunari, reparcelari).

3.2.

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

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

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

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

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

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

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

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

➤ ID - ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE

❖ Subzone : ID – zona unitatilor industriale si depozitare

• UTILIZARI ADMISE

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

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

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

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

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

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

ART. 8

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

➤ ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

subzone:

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

- **UTILIZARI ADMISE IS**

- se mentine in general situatia existenta;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;

- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice.
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.

• UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI IS

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

❖ IS servicii (alimentatie publica – organizare evenimente)

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

• UTILIZARI ADMISE IS servicii

- se poate autoriza construirea de cladire restaurant, organizare evenimente, servicii publice de interes general pe terenuri libere , extinderea constructiilor existente sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.
- se vor amenaja incinta cu spatii de parcare, alei pietonale, terase, spatii verzi, platforma gospodareasca

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI IS servicii

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

➤ CAI RUTIERE

• UTILIZARI ADMISE.

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

• UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

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

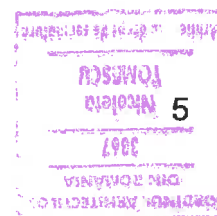
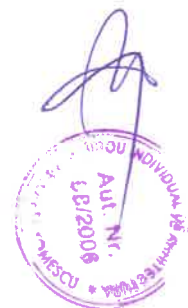
Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

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

• Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

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

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU

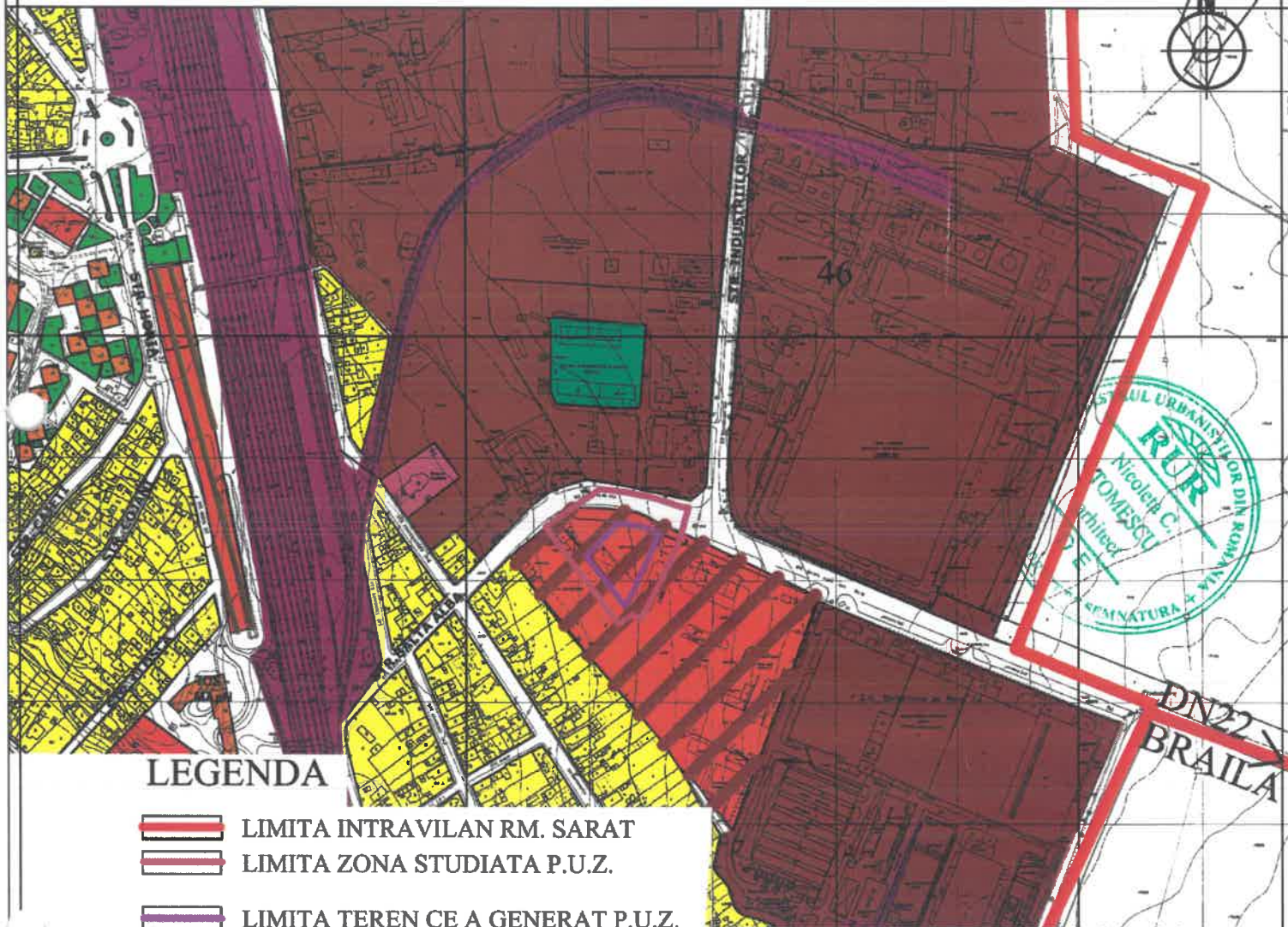


PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE

EVENTIMENTE), Str. Balta Alba , nr. 58, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU SC. 1 :5 000



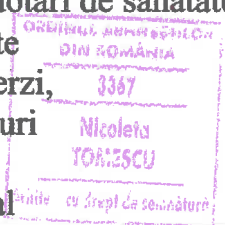
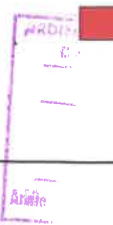
LEGENDA

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

ZONIFICARE

- TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- Zona locuinte individuale si functiuni complementare colective
- Zona locuinte colective si functiuni complementare colective
- Zona pentru constructii administrative, constructii comerciale, institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta bancare.

- Zona unitati industriale si prestatoare de servicii
 - Zona unitati industriale si depozitare
 - Zona unitati agricole
 - Zona pentru dotari de cult
 - Zona pentru dotari de sanatate
 - Zona cai ferate
 - Zona spatii verzi, parcuri, scuaruri
- DRUMURI**
- Drum national

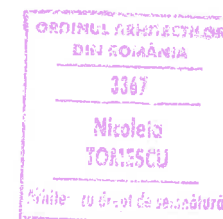


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion	PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58 , Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		5 000	TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. A1
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA Martie 2018		
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu				

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 2175 mp

ZONIFICARE

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII
- ZONA SPATIU VERDE
- CLADIRE EXISTENTA

CIRCULATII

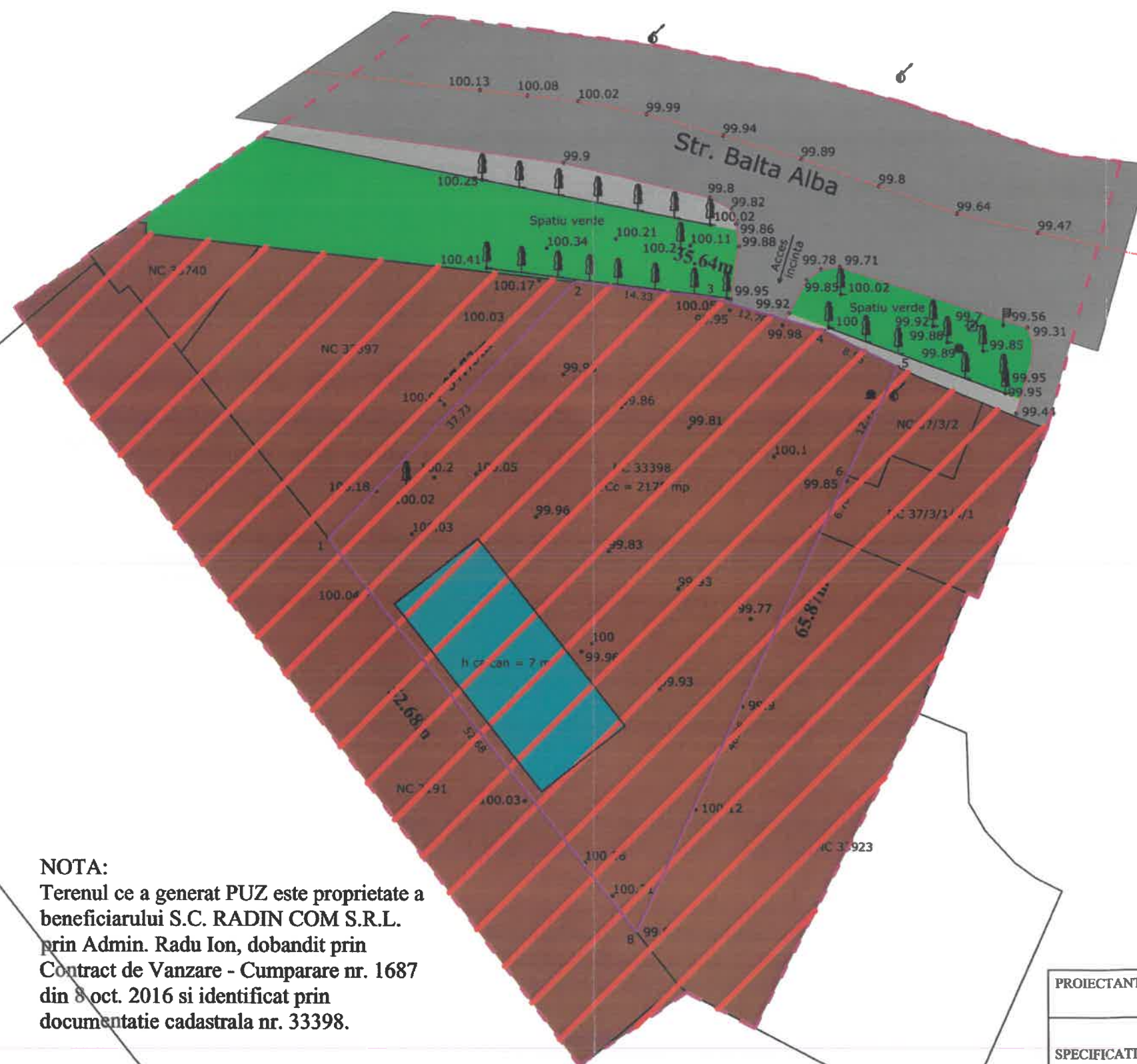
- DRUM PRINCIPAL STR. BALTA ALBA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5 350,82	70,13
- ZONA DOTARI SERVICII	-	-
- ZONA SPATIU VERDE AFERENT CIRCULATIEI	731,01	9,58
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1 548,17	20,29
TOTAL	7 630,00	100,00

DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie principala carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata si profil degradat.	Propuneri de realizare circulatiei carosabila si pietonala cf. normelor
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Front construit discontinu, cu constructii in stare mediocra sau proasta, terenuri in incinta neamenajate.	Propuneri pentru dezvoltarea zonei de dotari. Masuri pentru folosirea eficienta a terenului, prin construirea pe terenul liber sau prin inlocuirea fondului existent degradat.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa, canalizare, gaze si energie electrica	Realizarea utilitatilor edilitare pe amplasamentul investitiei propuse, prin racord la retelele existente in zona



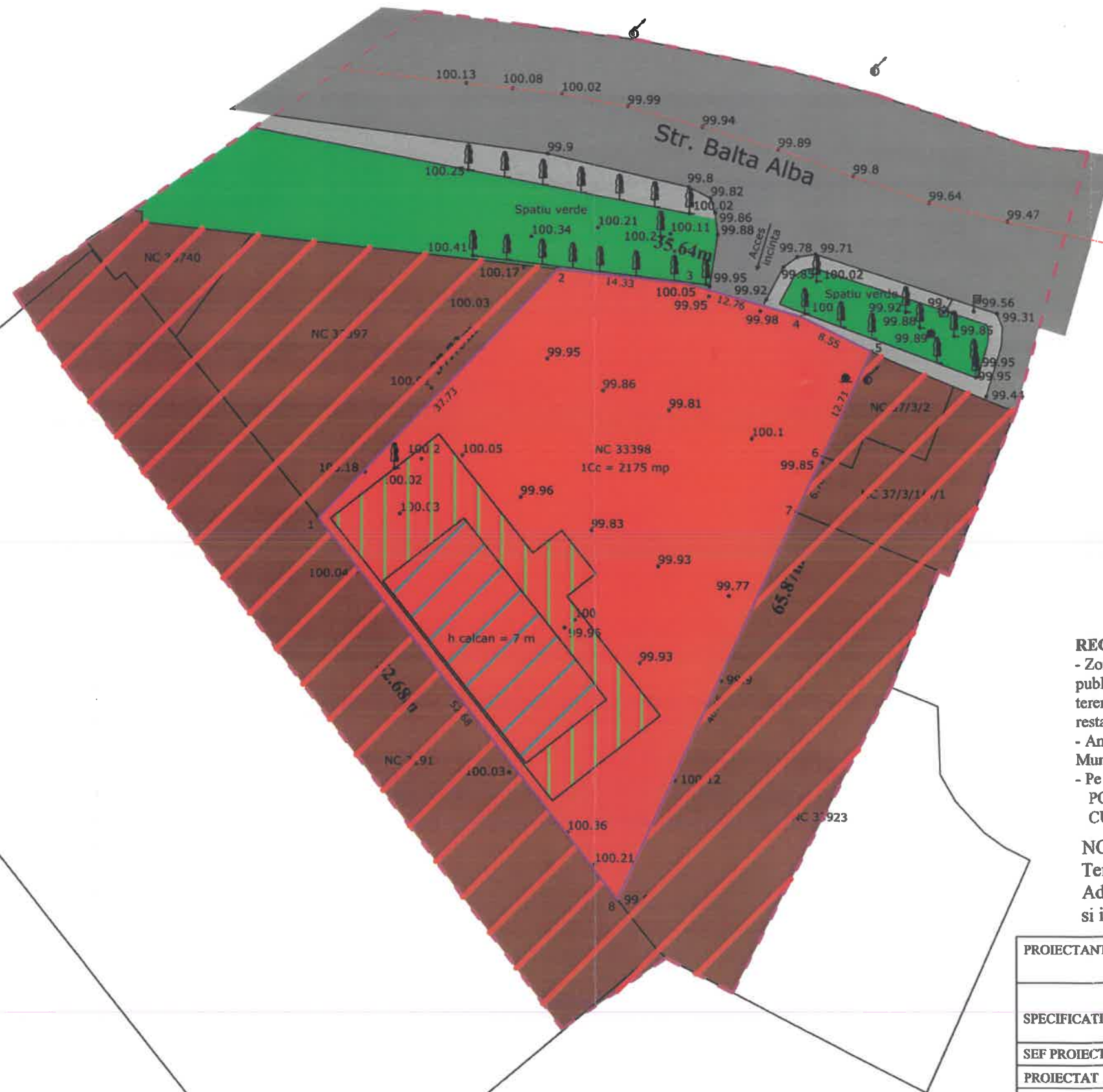
NOTA:
Terenul ce a generat PUZ este proprietate a beneficiarului S.C. RADIN COM S.R.L. prin Admin. Radu Ion, dobandit prin Contract de Vanzare - Cumparare nr. 1687 din 8 oct. 2016 si identificat prin documentatie cadastrala nr. 33398.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion		PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58, mun. Rm. Sarat, jud. Buzau		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI		PL. NR. A2
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		Martie 2018			
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 : 500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 7 630mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 2175 mp

ZONIFICARE

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII
- ZONA DOTARI - SERVICII
- ZONA SPATIU VERDE
- CLADIRE EXISTENTA
- EXTINDERE PROPUSA

CIRCULATII

- DRUM PRINCIPAL STR. BALTA ALBA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA



BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIATA P.U.Z

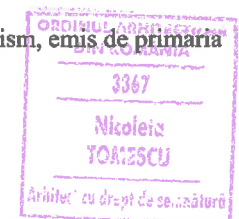
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI PRESTATOARE DE SERVICII	5 350,82	70,13	3 175,82	41,62
- ZONA DOTARI SERVICII	-	-	2 175,00	28,51
- ZONA SPATIU VERDE	731,01	9,58	680,01	8,91
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	1 548,17	20,29	1 599,17	20,96
TOTAL	7 630,00	100,00	7 630,00	100,00

REGLEMENTARI

- Zona functionala propusa este: IS-Zona pentru constructii administrative, constructii comerciale; institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistenta sociala; Beneficiarul isi propune sa construiasca pe terenul S = 2 175mp o cladire parter prin reabilitarea si extinderea unei constructii existente destinata unui restaurant, organizare evenimente.
- Amplasarea constructiei va respecta planul de situatie avizat prin Certificatul de Urbanism, emis de primaria Mun. Rm. Sarat.
- Pe zona IS, nou propusa, pe terenul ce a generat PUZ, indicatorii urbanistici sunt:
POT maxim propus = 40,20% si
CUT maxim propus = 0,40

NOTA:

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a beneficiarului S.C. RADIN COM S.R.L. prin Admin. Radu Ion, dobandit prin Contract de Vanzare - Cumparare nr. 1687 din 8 oct. 2016 si identificat prin documentatie cadastrala nr. 33398.



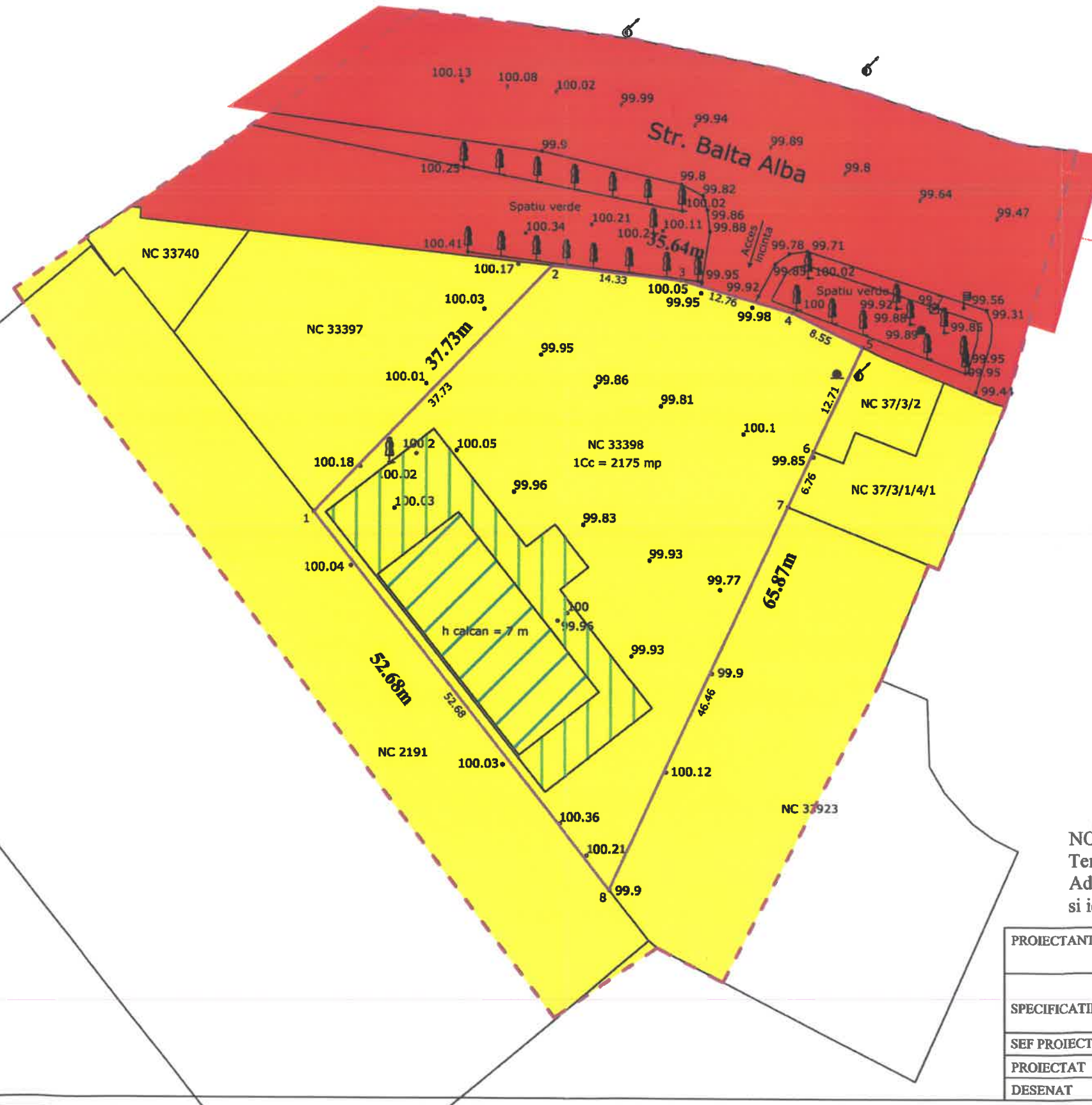
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion		PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58, mun. Rm. Sarat, jud. Buzau		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA Martie 2018	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI		PL. NR. A 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE

EVENTIMENTE), Str. Balta Alba nr. 58, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau

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



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 2175 mp

TIPURI DE PROPRIETATI

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA
- CLADIRE EXISTENTA
- EXTINDERE PROPUA



NOTA:

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a beneficiarului S.C. RADIN COM S.R.L. prin Admin. Radu Ion, dobandit prin Contract de Vanzare - Cumparare nr. 1687 din 8 oct. 2016 si identificat prin documentatie cadastrala nr. 33398.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion		PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA Martie 2018	TITLU PLANSA: PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI		PL. NR. A 4
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA S.C. 1:500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 2 175 mp
- ZONIFICARE**
- CLADIRE PROPUSA
- TERASA
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- ZONA PARCARE (17 locuri)
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA



BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z

ZONA FUNCTIONALA ZONA DOTARI SERVICII	PROPOS	
	mp	%
1. Cladire restaurant - organizari evenimente (constructie existenta propusa a fi reabilitata si extinsa)	609,00	28,00
2. Terasa	265,00	12,18
3. Circulatii incinta pietonale	300,00	13,80
4. Circulatii incinta carosabile	278,54	12,81
5. Parcare - 17locuri	212,50	9,77
6. Spatiu verde amenajat incinta	509,96	23,45
SUPRAFATA TOTALA	2 175,00	100,00



INDICI DE SUPRAFATA:

S teren ce a generat PUZ = 2 175mp
 SC existent = 282,00mp
 SC propusa = 609,00mp (282,00mp + 327mp - extindere)
 SCD propus (existent + extindere) = 609,00mp
 SC terasa = 265mp
 SC totala propusa = 874,00mp
 SCD totala propusa = 874,00mp
 POT existent = 13,00% POT propus = 40,20%
 CUT existent = 0,13 CUT propus = 0,40

NOTA:

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a beneficiarului S.C. RADIN COM S.R.L. prin Admin. Radu Ion, dobandit prin Contract de Vanzare - Cumparare nr. 1687 din 8 oct. 2016 si identificat prin documentatie cadastrala nr. 33398.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion		PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58 , Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA Martie 2018	TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA		PL. NR. A5
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

PLAN URBANISTIC ZONAL

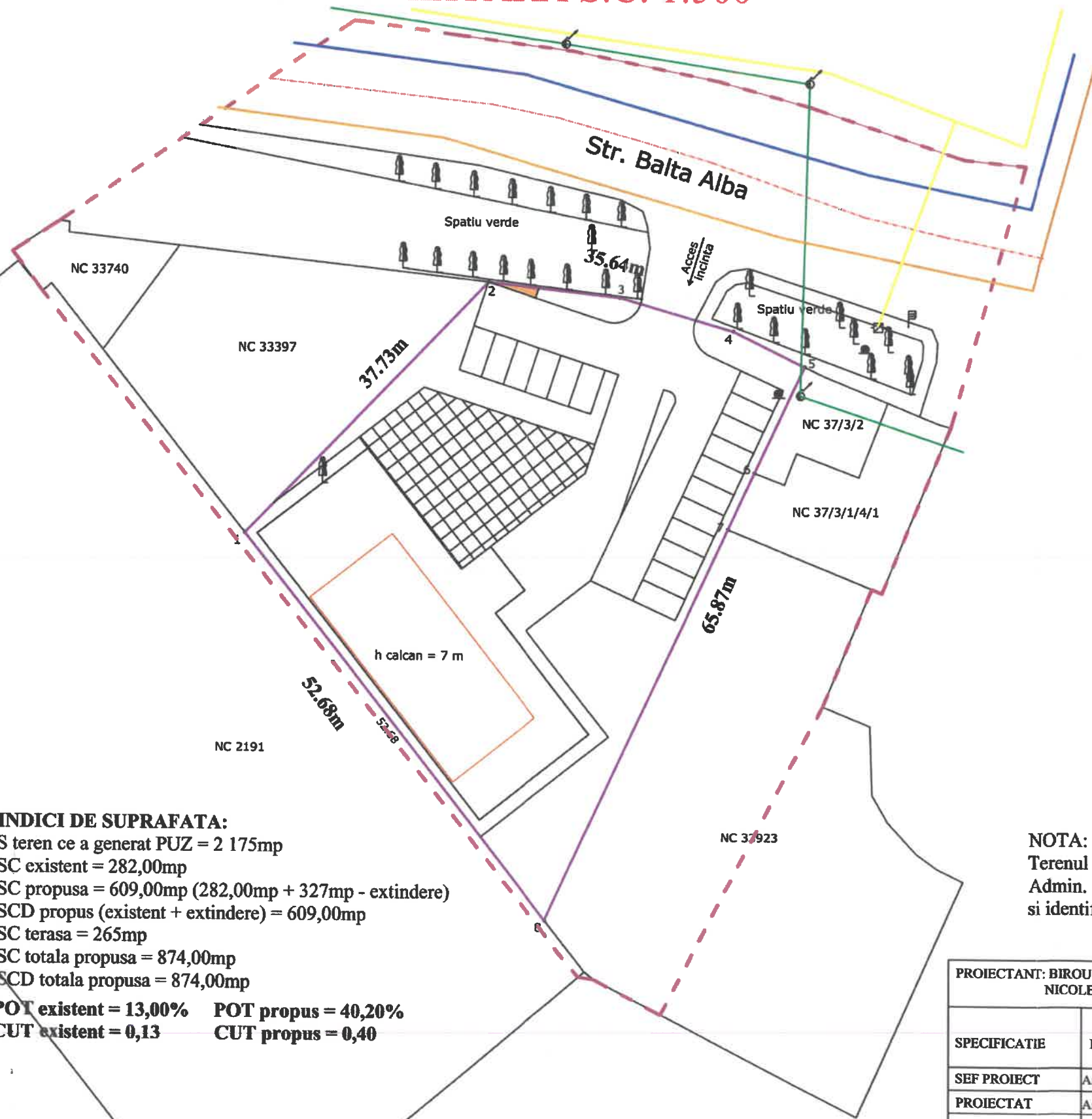
ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba nr. 58, Mun. Rm. Sarat, Jud. Buzau

PLAN ECHIPARE EDILITARA S.C. 1:500



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 2 175 mp
- ZONIFICARE**
- CLADIRE PROPUSA
- TERASA
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- ECHIPARE EDILITARA**
- LINIE ELECTRICA
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZE
- STALPI DE ILUMINAT



INDICI DE SUPRAFATA:

S teren ce a generat PUZ = 2 175mp
 SC existent = 282,00mp
 SC propusa = 609,00mp (282,00mp + 327mp - extindere)
 SCD propus (existent + extindere) = 609,00mp
 SC terasa = 265mp
 SC totala propusa = 874,00mp
 SCD totala propusa = 874,00mp
 POT existent = 13,00% POT propus = 40,20%
 CUT existent = 0,13 CUT propus = 0,40



NOTA:

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a beneficiarului S.C. RADIN COM S.R.L. prin Admin. Radu Ion, dobandit prin Contract de Vanzare - Cumparare nr. 1687 din 8 oct. 2016 si identificat prin documentatie cadastrala nr. 33398.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. RADIN COM S.R.L. prin administrator Radu Ion		PR. NR. 14/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1 : 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DOTARI - CONSTRUIRE RESTAURANT (ORGANIZARE EVENIMENTE), Str. Balta Alba, nr. 58, Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA Martie 2018	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA		PL. NR. A+C+E+G
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					