



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. înregistrare ANSPDCP: 20680

NR. 97606/08.04.2021

ANUNȚ CONSULTARE SI DEZBATERE PUBLICA

a Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau

In conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, se aduce la cunostinta publica initiativa Primarului Municipiului Ramnicu Sarat, domnul Cîrjan Sorin-Valentin, referitoare la elaborarea *Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau* si organizarea consultarii/dezbaterii publice pentru proiectul propus, in data de 16.04.2021, ora 13⁰⁰, la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat-Sala de Consiliu.

In conformitate cu stipulariile art. 7 alin. (10) din Legea nr. 52/2003, modalitatea de colectare a recomandarilor, modalitatea de inscriere si luare a cuvântului, in timpul desfasurarii sedintei de dezbatere publica se va face in ordinea sosirii, conform listei intocmite in prealabil, in acest sens, prin intermediul Birou Informare si Relatii Publice. Fiecare persoana are posibilitatea de a-si exprima punctul de vedere in timp rezonabil.

Textul complet al proiectului de hotarare insotit de Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat si Raportul de specialitate al structurii de specialitate, va fi afisat la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si pe pagina web www.primariermsarat.ro.

In considerarea art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003, teza finala, persoanele interesate pot solicita in scris printr-o cerere adresata in acest sens, Compartimentului Registratura din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, transmiterea documentatiei care face obiectul prezentului anunt.

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr. 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare, exprimate in scris, continand numele, prenumele, domiciliul si numarul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Registratura din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primarie_rmsarat@primariermsarat.ro, pana la data de 19.04.2021, ora 14.

Va multumim pentru interes si va asteptam in sala de Consiliu a Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in ziua de 16.04.2021, ora 13⁰⁰.

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



**Intocmit,
Persoana responsabila pentru relatia cu societatea civila,
Consilier Juridic Superior, Corbu Alina Giorgiana**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned below the text of the official.



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

NR. *97606*/08.04.2021

APROBAT,
PRIMAR CÎRJAN SORIN-VALENTIN



CATRE
DOMNUL TEODORESCU DRAGOS DANIEL
SEF SERVICIU URBANISM

Avand in vedere faptul ca, raportat la prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, s-a adus cunostinta publica, conform Anuntului nr. *97606*/08.04.2021, initiativa Primarului Municipiului Ramnicu Sarat, domnul Cîrjan Sorin-Valentin, referitoare la elaborarea *Proiectului de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau* si organizarea consultarii/dezbaterii publice pentru proiectul propus, in data de 16.04.2021, ora 13⁰⁰, la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat - Sala de Consiliu , va instiintam ca aveti obligativitatea de a participa la dezbaterile publice a actului normativ antementionat in data de 16.04.2021, ora 13⁰⁰, la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat -Sala de Consiliu, si de a pune la dispozitia eventualilor participanti, materialele/inscrisurile ce compun actul normativ adus spre consultare si dezbateri publice.

Cu stima,

Intocmit,
Persoana responsabila pentru relatia cu societatea civila,
Consilier Juridic Superior, Corbu Alina Giorgiana

PROIECT DE HOTARARE

aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), 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:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- raportul Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cererea adresata de catre S.C NOUA TEI COM S.R.L, prin administrator -domnul Hotescu Ion, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.95219/26.03.2021, in calitate de beneficiar si initiator al documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;
- 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. 28181/22.05.2020 (faza propunere documentatie de urbanism);
- 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. 65892/06.11.2020 (faza finala si avizarea);
- nota de fundamentare privind Documentatia de Urbanism „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*” nr.97351/07.04.2021;
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
- prevederile art.25, alin.1, art.56, alin.4, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- prevederile certificatului de urbanism nr.227/13.08.2020;
- avizul de oportunitate nr.4/20.02.2020 emis de Serviciul Urbanism (structura de specialitate cu atributii in domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții);

-Avizul nr.3/10.03.2021 al Arhitectului Sef al Consiliului Judetean Buzau, aviz tehnic emis in urma consultarii membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau;

-Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;

- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;

- prevederile art.129, alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

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.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.e) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Documentatia de urbanism mai sus mentionata este intocmita pentru suprafata de 3445 mp, teren ce a generat Planul Urbanistic Zonal, iar valabilitatea acesteia este de 10 ani de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat.

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la îndeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin**



**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**



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. 95457/29.03.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau

In exercitarea atributiilor stabilite prin O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul local asigura, potrivit competentelor sale si in conformitate cu legea, cadrul necesar privind organizarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor si amenajarea teritoriului.

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.56, alin.4, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:

- prevederile certificatului de urbanism nr.227/13.08.2020;
- avizul de oportunitate nr.4/20.02.2020 emis de Serviciul Urbanism (structura de specialitate cu atributii in domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții);
- Avizul nr.3/10.03.2021 al Arhitectului Sef al Consiliului Judetean Buzau, aviz tehnic emis in urma consultarii membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*”, la imobilul situat in strada Amurgului nr.2 (numarul cadastral 1994/2), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN-VALENTIN





ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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

Aprob,
Primar,

Cîrjan Sorin Valentin

Nr. 97336 / 07.04.2021

Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru **“Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”** la imobilul situat in strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

Având in vedere:

- cererea nr. 95219/26.03.2021 inaintata de SC NOUA TEI COM SRL, in calitate de beneficiar si initiator al documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent **“Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”** pentru imobilul situat in strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau;

-prevederile art. 47 si art. 56, alin. 4, 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, actualizata;

-prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

-prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 227/13.08.2019;

-raportul informării si consultării publicului nr. 28181/22.05.2020 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, cu referire la efectuarea informarii si consultarii publicului pentru varianta initiala a propunerii de documentatie de urbanism;

-raportul informării si consultării publicului nr. 65892/06.11.2020 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, cu referire la efectuarea informarii si consultarii publicului pentru varianta finala si afizarea documentatiei de urbanism;

-prevederile Avizului de Oportunitate nr. 04/20.02.2020 emis de catre structura de specialitate - Serviciul Urbanism al Primariei Municipiului Ramnicu Sarat;

-prevederile avizului Arhitectului Sef nr. 3/10.03.2021 al Consiliului Judetean Buzau, aviz tehnic emis in urma consultarii membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local al Municipiului Ramnicu Sarat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru **“Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”** la imobilul situat in strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat, documentatie de urbanism intocmita pentru suprafata de 3445 mp teren ce a generat P.U.Z.

Conform prevederilor art.56, alin (4) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, propunem ca valabilitatea documentatiei de urbanism mai sus mentionate in vederea implementarii sale, sa fie de 10 ani de la data aprobarii de catre Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat.

Sef Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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. 97351 /07.04.2021

Avizat,
Primar,

Cîrjan Sorin Valentin



NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind solicitarea aprobării în Consiliul local a documentației de urbanism
“Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism: Construire ansamblu de clădiri cu
funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate”,
pentru imobilul nr. cadastral 1994/2, situat în strada Amurgului, nr. 2, municipiul Râmnicu Sărat

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM: “Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism: Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate”, pentru imobilul nr. cadastral 1994/2 situat în strada Amurgului, nr. 2, municipiul Râmnicu Sărat

BENEFICIAR: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Având în vedere:

- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 227/13.08.2020 emis în scopul elaborării acestei documentații de urbanism;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 4/20.02.2020;
- dezbaterile publice de informare și consultare publică a documentației de urbanism, finalizată prin Raportul nr. 65892/06.11.2021;
- avizele de specialitate obținute de beneficiar pentru planul urbanistic zonal;
- avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean Buzău nr. 3/10.03.2021;
- prevederile O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

prin elaborarea/avizarea/aprobarea documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism pentru Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate”, la imobilul nr. cadastral 1994/2 situat în strada Amurgului, nr. 2, municipiul Râmnicu Sărat, se stabilesc reglementări urbanistice pentru suprafața de 3445 mp din totalul suprafeței de 4945 mp teren analizat prin PUZ.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se vor stabili funcțiunile de construcție: zona de locuințe colective cu spații comerciale și birouri la parter, zona parcare, zona spații verzi, zona circulație carosabilă și pietonală, zona spațiu joacă, zona platforma gospodărească.

Precizăm faptul că prin elaborarea/avizarea/aprobarea de către Consiliul local al Municipiului Râmnicu Sărat a prezentei documentații de urbanism se vor rezolva disfuncționalități urbanistice ale zonei care permit stabilirea unui regulament de construcție pentru investiția previzionată prin PUZ, astfel încât să fie posibilă autorizarea directă a lucrărilor.

Șef Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

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

Nr.97486 /07.04.2021



Aprobat,

Primar,

Cirjan Sorin Valentin

CATRE,

D-na Corbu Alina Giorgiana
responsabil pentru relatia cu societatea civila

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,

va transmitem urmatoarele:

- Raportul de specialitate nr. 97336/07.04.2021 de inaintare spre aprobare in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat a documentatiei de urbanism P.U.Z.+R.L.U. – in original;
- Cererea nr. 95219/26.03.2021 a SC NOUA TEI COM SRL privind solicitarea aprobarii PUZ in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat – in original;
- Certificat de Urbanism nr. 227/13.08.2019 – in copie;
- Aviz de Oportunitate nr. 04/20.02.2020 – in copie;
- Adresa nr. 459/11.03.2021 a Consiliului Judetean Buzau de inaintare aviz arhitect sef – in copie;
- Aviz Arhitect Sef al Consiliului Judetean Buzau nr. 3/10.03.2021 – in copie;
- Proces verbal nr. 28170/22.05.2020 al sedintei de dezbatere publica privind informarea si consultarea publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii PUZ – in copie;
- Raport privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. – faza propunere documentatie de urbanism, nr. 28181/22.05.2020;
- Raport privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. – faza finala si avizarea, nr. 65892/06.11.2020;
- Avize si acorduri ale PUZ obtinute de beneficiar la: Agentia pentru Protectia Mediului Buzau, sanatatea populatiei, politia rutiera, securitate la incendiu, culte, cultura si patrimoniu cultural – in copie;
- Dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania – in copie;
- 3 foto panouri informare publica de pe amplasament – in copie;
- Studii de fundamentare elaborare PUZ: studiu topografic – in copie;
- Plan incadrare in zona vizat de O.C.P.I. Buzau – in copie;
- 1 exemplar original P.U.Z.+ R.L.U. aferent – in original;

Prezentei adrese atasam un dosar ce contine documentele precizate mai sus cu un numar de 70 file.

Sef Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



Nouă Tei Com S.R.L.

Sediu: RÂMNICU SĂRAT, str. Principe Ferdinand, nr. 47, jud. Buzău

CIF: RO5638078 N.R.C: J10/826/1994

IBAN Raiffeisen Bank Râmnicu Sărat: RO30RZBR0000060006457725

IBAN BCR Râmnicu Sărat: RO27RNCB0097006736370001

IBAN BRD Râmnicu Sărat: RO88BRDE100SV01847601000

IBAN Trezoreria Buzău: RO07TREZ1665069XXX005793

Catre:



Data: 26 / 03 / 2021

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT – SERVICIUL URBANISM

Str. N. Balcescu nr 1, Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau

Tel: 0238.56.19.46; E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

PREZENTARE PROIECT P U Z – FAZA FINALA

Prin prezenta, SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Principe Ferdinand Nr. 47, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Buzau sub Nr. J10/826/1994, CUI RO 5638078, E-mail: nouatei@gmail.com, Tel: 0238.56.10.28, reprezentata de Dl. HOTESCU Ion, in calitate de Administrator,

Va prezentam in vederea dezbaterii si aprobarii in cadrul sedintei Consiliului Local, **Proiectul P U Z – Faza FINALA**, pentru obiectivul "*Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate*", situat in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Amurgului Nr. 2, Carte funciara Nr. 30938, CAD 1994/2, conform specificatiilor din Certificatului de Urbanism Nr. 227 / 13.08.2020.

Atasam in format electronic si tiparit Proiectul P U Z (memoriul scris si plansele aferente), toate avizele si documentele specifice, precum si completarile solicitate.

Cu multumiri pentru colaborare,

SC NOUA TEI COM SRL





Nouă Tei Com S.R.L.

Sediu: RÂMNICU SĂRAT, str. Principe Ferdinand, nr. 47, jud. Buzău

CIF: RO5638078 N.R.C: J10/826/1994

IBAN Raiffeisen Bank Râmnicu Sărat: RO30RZBR0000060006457725

IBAN BCR Râmnicu Sărat: RO27RNCB0097006736370001

IBAN BRD Râmnicu Sărat: RO88BRDE100SV01847601000

IBAN Trezoreria Buzău: RO07TREZ1665069XXX005793

Continut dosar + CD:

- 00 Proiect P U Z - Partea scrisa (25 pag) + 14 planse (2 exemplare originale tiparite)
- 1 Noua Tei Com Depunere P U Z final - Primaria Rm. Sarat 26.03.2021.pdf
- 2 Certificat de Urbanism 227 din 13.08.2019.pdf
- 3 C. I. Ion Hotescu - Administrator si Asociat Unic.jpg
- 4 C U I NOUA TEI COM .jpg
- 5 Plan de incadrare A4 scara 1 la 10000 CAD 1994-2 (OCPI).pdf
- 6 Plan de incadrare in zona (A3 OCPI).jpg
- 7 Act de proprietate Amurgului nr.2 (copie notariala).pdf
- 8 Extras CF 30938, Amurgului nr 2 - 13.10.2020.pdf
- 9 Aviz de incepere a lucrarii PUZ - Ridicare TOPO (OCPI).pdf
- 10 Ridicare topo PUZ - PV receptie_A4 (OCPI).pdf
- 11 Ridicare topo PUZ_ Plansa A3 (OCPI).pdf
- 12 Cons. Judetean Buzau - Nota de informare emiteri Aviz PUZ.pdf
- 13 Cons. Judetean Buzau - Aviz PUZ nr 3 din 10.03.2021.pdf
- 14 Cons. Judetean Buzau - Plansa U03 viza finala PUZ.pdf
- 15 Primaria Rm Sarat - Raport Dezbatere PUZ in 06.11.2020 - pentru Consiliul Judetean.pdf
- 16 Primaria Rm Sarat - Raport Dezbatere Publica PUZ 22.05.2020.pdf
- 17 Primaria Rm Sarat - Proces Verbal Dezbatere publica PUZ 22.05.2020.pdf
- 18 Primaria Rm Sarat - Aviz de Oportunitate din 20.02.2020.pdf
- 19 Aviz PUZ DSU Buzau 13.07.2020.pdf
- 20 Aviz PUZ APM Buzau 11.08.2020.pdf
- 21 Aviz PUZ Directia Judeteana de Cultura Buzau 16.09.2020.pdf
- 22 Aviz PUZ DSP Buzau 26.06.2020.pdf
- 23 Aviz PUZ IPJ Buzau - Serviciul Rutier 22.07.2020.pdf
- 24 Dovada inregistrare PUZ Amurgului la R U R.pdf ✓
- 25 Certificat R U R - Arh. Dragos Ciolacu.doc ✓



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 53095 din 13 08 2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 227 din 13 08 2019.

In scopul: CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
reprezentata prin Hotescu Ion

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod postal 125300, str. Principe Ferdinand nr. 47, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 47167 din 19.07.2019, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul __, cod postal 125300, str. Amurgului nr. 2 bl. __, sc. __, et. __, ap. __, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie / Nr. CF vechi 1512 (e:1512); Nr. cadastral 1994/2

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: zona de protectie monumente istorice Casa Mosescu - cod BZ-II-m-B-02452, Liceu Alexandru Vlahuta - cod BZ-II-m-B-02469, Bustul lui Alexandru Vlahuta - cod BZ-II-m-B-02503

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructiile C1, C2, C3, C4, C5, C6

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de interes general – subzone: constructii comerciale, constructii de cult, constructii pentru invatamant, constructii de sanatate, asistenta sociala, alte categorii institutii publice sau servicii, conform U.T.R. 6 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 6 din P.U.G.: Permisuni: 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 a curtilor aferente scoli / se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice / Conditionari si restrictii: nu se va autoriza edificarea altor constructii decat institutii publice si servicii in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi / regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor / interventiile asupra cladirilor monument istoric se vor face cu avizul institutiilor abilitate /Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil / imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata si actualizata / se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuintele, republicata si actualizata / Se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /conform OUG 114/2007 terenul amenajat ca spatii verde si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia /spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor conform RLU aferent PUG si a HG 525/1996 anexa 6 / regimul de inaltime al cladirilor va rezulta din studiul geotehnic verificat conform Legii 10/1995 la cerinta Af in functie de capacitatea terenului de a sustine retimul de inaltime propus /Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+3 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$) $S_{teren} = 3445\ mp / POT_{max} = 50\% / CUT_{max} = 2,0$

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

Asigurare acces auto, pietonal si parcaje aferente – din strada Amurgului /parcaj in afara domeniului public conform HG 25/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se pot infiinta cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG /rampe de acces persoane cu dizabilitati

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0.05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism Documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de specialisti atestati cu drept de semnatura. Dupa aprobare PUZ+RLU se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire

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

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE

COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa - DTAC+DTOE

canalizare - DTAC+DTOE

alimentare cu energie electrica - DTAC+DTOE

alimentare cu energie termica

gaze naturale - DTAC+DTOE

telefonizare

salubritate - DTAC+DTOE

transport urban

Alte avize/acorduri:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu -PUZ, DTAC+DTOE

protectia civila

sanatatea populatiei-PUZ, DTAC+DTOE

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

intrucat se solicita derogare de la prescriptiile specifice U.T.R. 6 din P.U.G. beneficiarul 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, sanatatea populatiei, securitate la incendiu, politia rutiera, Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al Judetului Buzau si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Local Buzau si va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat, conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania - PUZ si DTAC+DTOE

autorizatie de desfiintare si proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor de desfiintare a cladirilor existente, notate in cartea funciara - DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - DTAC+DTOE

Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al Judetului Buzau - PUZ si DTAC+DTOE

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - PUZ si DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af - DTAC+DTOE

studiu de circulatie - DTAC+DTOE

studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - DTAC+DTOE

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

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

studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator conform prevederilor art. 9, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTOE

certificat de performanta energetica a cladirii conform prevederilor art.18, alin. (1), lit. a) din Legea nr. 372/2005 - DTAC+DTOE

punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie) - PUZ si DTAC+DTOE ;

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1% lei din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 305 /20.12.2018

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 305 /20.12.2018

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

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidou Manuela

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 39.0 lei, conform chitantei nr. 070567 din 05.07.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 13 08 2019

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 _____ pana la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform 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.



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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. 12939 /20.02.2020

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sarin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOUA TEI COM S.R.L. – reprezentata prin Hotescu Ion cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. Principele Ferdinand, nr. 47 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 11513 din 17.02.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 04 din 20.02.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE

generat de imobilul strada Amurgului, nr. 2 - nr. cadastral 1994/2, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord-vest de zona rezidentiala de locuinte – proprietati particulare, la sud-est de zona institutii publice si servicii de interes general – SC Compania de Apa SA, la nord-est de domeniul public – strada Amurgului si zona parcuri-spatii verzi, la sud vest de zona rezidentiala de locuinte – proprietati particulare

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele functionale: zona locuinte colective cu spatii comerciale si birouri la parter, zona parcare, zona spatii verzi, zona circulatie carosabila si pietonala, zona spatiu joaca, zona platform gospodareasca / pe terenul ce a generat PUZ se propune realizarea unui ansamblu de cladiri (format din trei tronsoane) care vor respecta prevederile Codului Civil, fara a afecta terenurile invecinate /parcajul va facut in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 / autorizarea executarii constructiilor care pri destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afar domeniului public, conform H.G. 525/1996 republicata / pentru un amplasament dat, destinatia, configurati dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurar

spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructiile, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale / necesarul de locuri de parcare se stabileste in functie de specificul functional al constructiilor deservite conform HG 525/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se poate face cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi conform prevederi Cod Civil si a reglementarilor date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, a HG 525/1996, HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de lucrari care se supun avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu si a HG 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii la care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /integrarea armonioasa a noilor constructii fata de vecinatati / amenajare platforma colectare gunoi menajer / circulatia juridica a terenurilor / spatii verzi si plantate conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525/1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /constructia va fi racordata la utilitatile zonei: apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate

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

Pentru terenul in studiu se propun:

P.O.T.max=60,0% C.U.T. max=2,4

P.O.T. propus=36,31% C.U.T. propus=1,88

Regim de inaltime propus: 2S+P+4E si 2S+P+4E+5E retras

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=4945 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul in suprafata de 3445 mp ce a generat P.U.Z. proprietatea S.C. NOUA TEI COM S.R.L / Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 5 al Municipiului Ramnicu Sarat

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =4945 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. Amurgului /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe strada Amurgului exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 227/13.08.2019/ asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /sistemizarea verticala a zonei /terenul din zona studiata amenajat ca spatiu verde nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia conform O.U.G. 114/2007

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona / accesul la terenul reglementat prin PUZ este existent si se face din domeniul public al strazii Amurgului

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 va fi avizat/aprobat de: protectia mediului /sanatatea populatiei /securitatea la incendiu / protectie civila / politia rutiera /cultura, culte si patrimoniul cultural / Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau / Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z. +R.L.U. aferent va fi insoțit 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. 227 din 13.08.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 010439 din 17.02.2020.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, cjbuzau@yahoo.com



Nr. 459, 11. MAR. 2021

Către,

S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L.

judetul Buzău, mun. Râmnicu Sărat, str. Principe Ferdinand, nr. 47

Prin prezenta vă transmitem, pentru documentația **PUZ - „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI DOTĂRI PE TEREN PROPRIETATE”**, înregistrată la nr. 459/11.01.2020, completată în data 09.03.2021, **Avizul Arhitectului-șef** al județului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,
Petre-Emanoil NEAGU



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L.**, prin reprezentant Hotescu Ion, cu sediul în județul Buzău, mun. Râmnicu Sărat, str. Principe Ferdinand, nr. 47, înregistrată la nr. 459/11.01.2021, completată în data de 09.03.2021

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

AVIZ

Nr. 3 din 10. MAR. 2021

pentru Planul urbanistic zonal

„CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI DOTĂRI PE TEREN PROPRIETATE”

generat de imobilul situat în județul Buzău, mun. Rm. Sărat, str. Amurgului, nr. 2, nr. cad. 1994/2.

Inițiator: **S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L.**

Proiectant: **S.C. 3B CONSTRUCTION PROJECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dragoș Ciolacu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Zona studiată P.U.Z. este delimitată în partea de Nord-Vest de zona rezidențială de locuințe-proprietăți particulare, la Sud-Est de zona de instituții publice și servicii de interes general – S.C. Compania de Apă S.A., la Nord-Est de domeniul public – Strada Amurgului și zona parcuri-spații verzi, la Sud-Vest de zona rezidențială de locuințe – proprietăți particulare.

Suprafața studiată în P.U.Z.: **4.945 mp.**

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

- UTR 6
- regim de construire: *conform PUG.*
- funcțiuni predominante: *zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – subzone: construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru învățământ, construcții de sănătate, asistență socială, alte categorii de instituții publice sau servicii.*
- POT max= *conform PUG.*
- CUT max= *conform PUG*
- retragerea minimă față de aliniament= *conform PUG*
- retrageri minime față de limitele laterale= *conform PUG*
- retrageri minime față de limitele posterioare= *conform PUG*

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR –
- funcțiuni predominante: *zonă locuințe colective cu spații comerciale și birouri la parter, zonă parcare, zonă spații verzi, zonă circulație carosabilă și pietonală*

- P.O.T. $\max=60\%$, C.U.T $\max= 2,4$, regim de înălțime: 2S+P+4E+5E retras
- retragerea minimă față de aliniament: *conform regulament PUZ*
 - retrageri minime față de limitele laterale: *conform regulament PUZ*
 - retrageri minime față de limita posterioară: *conform regulament PUZ*
 - circulații și accese: accesul în incintă se va asigura din str. Amurgului.
- echiparea tehnico-edilitară:
 - alimentarea cu apă: se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă
 - alimentarea cu energie electrică: se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă
 - alimentarea cu gaze: se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă
 - canalizarea: se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă
 - deșeuri: se vor depozita în locuri special amenajate în incinte proprii, ce vor fi transportate de serviciile de salubritate

În urma consultării on-line a membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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. 227 din 13.08.2019 emis de Primăria Rm. Sărat.

Pt. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,

ȘEF SERVICIU
ing. Maria POPOVICI





LEGENDA

• LIMITE

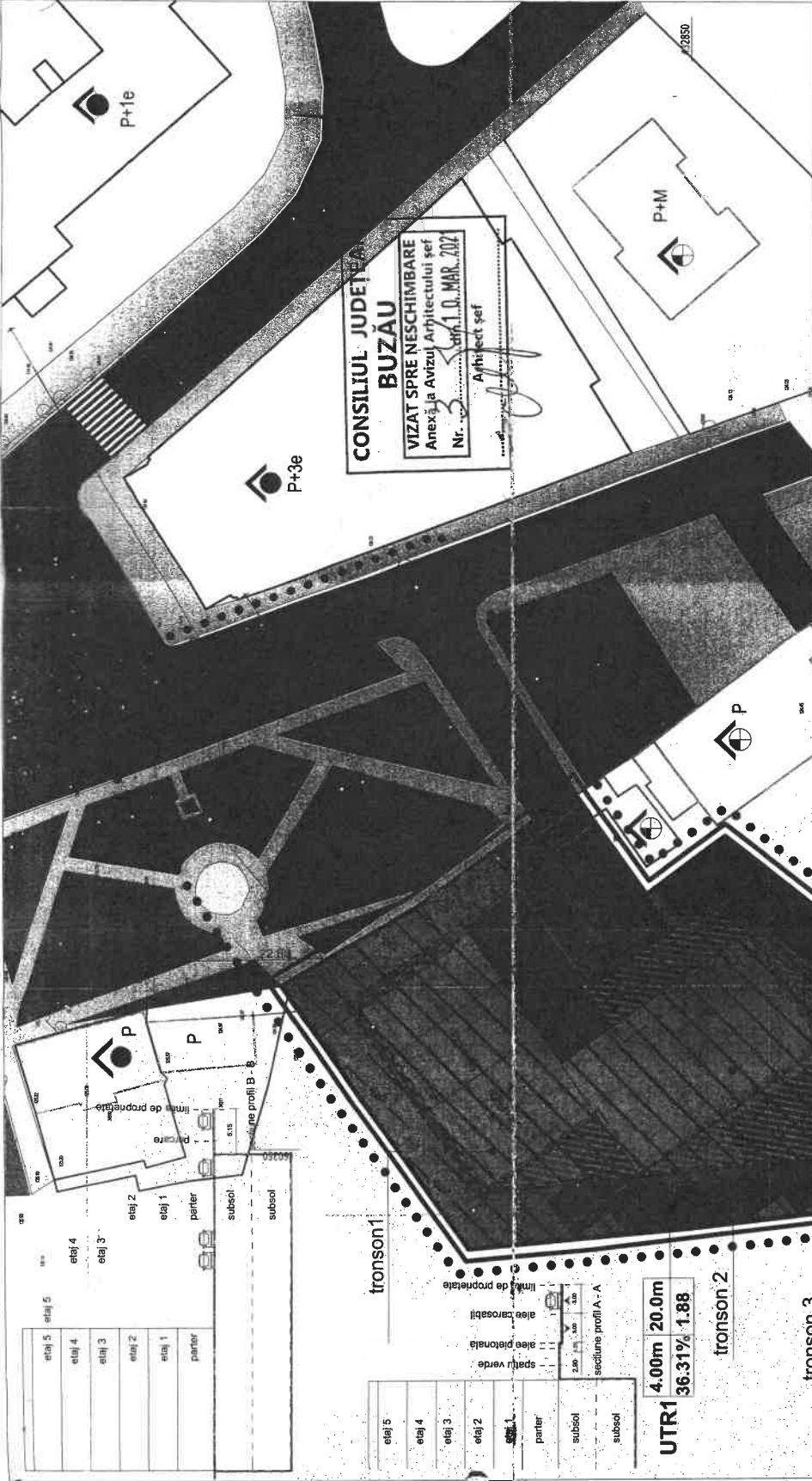
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELA
- LIMITA P.U.Z
- LIMITA ZONA STUDIATA

• FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

- INVATAMANT
- CASA DE CULTURA
- CONSTRUCTII CU CARACTER LOCAL / PRIVAT
- MONUMENT DE FOR PUBLIC

• ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT
- LOC DE JOACA
- SUBZONA L1c - alocuitorilor colectivi, cu functii comerciale si servicii de interes public
- REGLEMENTARI
- PARTER - COMERT, DOTARI, BIROURI
- CONTUR SUBSOL
- LIMITA SUPRAFATA EDIFICABILA
- ALEE CAROSABIL + PARCARE
- TROTUAR PIETONAL PRIVAT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- GRADINI DE FATADA
- REGIM DE ALINIERE FONTAL
- REGIM DE ALINIERE PANTA
- REGIM DE ALINIERE LA TEREN



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la Avizul Arhitectural șef
 Nr. 3 din 10 MAR. 2017
 Arhitect șef

POT recomandat maxim C.U. + 20% din 50% = 60%
 POT propus 36.31%
 CUT recomandat maxim C.U. + 20% din 2 = 2.4
 CUT propus 1.88

Blindaj	Suprafata	PROIECT	PROIECT
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
Terenuri ocupate de constructii	1212.94	35.20	1251.00
Trotuare, platforme, carosabili, parcuri	1313.00	38.12	1332.00
Loc de joaca	00.00	00.00	60.00
Spatii verzi	919.06	26.68	902.00
TOTAL	3445.00	100.00	3445.00

UTR1 4.00m 20.00m
 36.31% 1.88

SC 38 C **Atelier de arhitectura**
 STR. Aleea Pini nr. 11, IZVOARE
 RO 3601080 JUDEȚA BUZĂU, ROMANIA

SEMNATURA Scara 1/500
DATA 01/2020

PROIECTANT Arh. Dragoș Ciolacu
DESENAT Arh. Andrei Trofin

PROIECT NR 04/2020
BENEFICIAR: S.C. NOUA TEI COMERC SRL
 Str. Principe Ferdinand nr.47, Mln. Ramnicea Sfant, Jud. Buzau

TITLUL PROIECT: P.U.Z. Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate Intreved. Mln. Ramnicea Sfant, Str. Amurgului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2, Carte functiara nr. 1512 (E-1512);

TITLUL PLANȘĂ: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Acest plan este prezentat pe sistem de coordonate stereografice

660350



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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. 28170 /22.05.2020

Proces-verbal,

privind desfasurarea sedintei de dezbatere publica din data 22.05.2020, ora 11⁰⁰ de informare si consultare publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **“Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”** propus de SC NOUA TEI COM SRL pentru imobilul proprietate situat in strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat,

Incheiat, astazi, 22.05.2020, ora 11⁰⁰ cu ocazia desfasurarii sedintei de dezbatere publica de informare si consultare publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”** pentru imobilul proprietate situat in strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat.

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 23596/22.04.2020 a initiatorului documentatiei de urbanism SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in strada Principele Ferdinand, nr. 47, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, reprezentata de administrator Hotescu Ion, insotita de propunerea P.U.Z.+R.L.U. in format electronic pe CD si pe suport hartie;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 04/20.02.2020;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 227/13.08.2019;
- anuntul de informare si consultare publica nr. 23805/24.04.2020;
- notificarile nr. 23806/24.04.2020 transmise vecinilor cu amplasamentul in studiu;
- panourile de informare amplasate de beneficiar pe terenul studiat in P.U.Z.,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat www.primariermsarat.ro si prin afisarea la avizierul institutiei, documentatia de urbanism inainta de initiator catre Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat in vederea analizei sale in perioada 28.04.2020-22.05.2020, pentru fiecare zi, ora 14⁰⁰, perioada in care se pot primi propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544 /2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- prevederile Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 10/31.01.2012.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in perioada 28.04.2020-22.05.2020, termen limita de depunere si inregistrare de propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a propunerii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U. – **Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate**” pentru imobilul proprietate situat in strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat.

Prin adresa nr. 23806/24.04.2020 au fost transmise cu confirmare de primire 9 notificari catre vecinii cu imobilul studiat in P.U.Z., prin care au fost informati de intentia de elaborare a documentatiei de urbanism, in vederea identificarii persoanelor interesate in a exprima propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a acestei documentatii de urbanism, modalitatile de analiza a documentatiei de urbanism, data si ora la care are loc sedinta de dezbatere publica.

Astfel pana la data prezentei sedinte, la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat a fost inregistrata cererea nr. 26849/14.05.2020 transmisa prin posta de catre d-na Albu Maria domiciliata in str. C-tin Brancoveanu, nr. 39 (fundatura) care prezinta doua puncte de vedere fata de care proiectantul si beneficiarul lucrarii vor face raspuns intemeiat la aceasta solicitare.

La dezbaterea publica s-au prezentat urmatorii participanti:

- arh. Ciolacu Dragos - proiectant
- ing. Bodoga Stefan - priectant
- Hotescu Ion – beneficiar/investitor
- Alexandrescu Catalin – reprezentant beneficiar

Observatiile facute de catre participanti au fost urmatoarele:

- observatiile si sugestiile venite prin posta in baza cererii nr. 26849/14.05.2020 transmisa prin posta de d-na Albu Maria domiciliata in str. C-tin Brancoveanu, nr. 39 (fundatura)
- nu au fost inregistrate alte cereri sau participari la sedinta de lucru

Puncte de vedere proiectant si beneficiar:

- proiectantul lucrarii a prezentat planse extrase din documentatia de urbanism propusa precum si prezentare power point a acestei investitii;

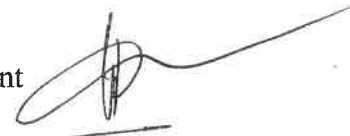



- din analiza cererii nr. 26849/14.05.2020 transmisa prin posta de catre d-na Albu Maria domiciliata in str. C-tin Brancoveanu, nr. 39 (fundatura), beneficiarul SC NOUA TEI COM SRL prin administrator Hotescu Ion se angajeaza ca in varianta finala a documentatiei de urbanism PUZ ce va intra in circuitul de avizare sa se prevada in cadrul functiunilor proiectate si refacerea imprejmuirii pentru intreg conturul proprietatii precum si utilizarea ca acces in incinta doar a strazii Amurgului (fara accese carosabile si pietonale din Fdt. Constantin Brancoveanu ca urmare a dimensionarii sale necorespunzatoare);

- proiectantul va prelua propunerile d-nei Albu Maria si acceptate de beneficiar in vederea introducerii lor in documentatia PUZ – varianta finala. Proiectantul face precizarea ca inca de la aceasta varianta initiala, prin PUZ nu a fost propusa intrare in incinta din Fundatura C-tin Brancoveanu ci doar din strada Amurgului, in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism si a avizului de oportunitate emise de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat in acest sens.



- fata de cele prezentate mai sus se va trece la elaborarea Raportului consultarii populatiei pentru etapa initiala ce face posibila elaborarea variantei finale PUZ cu care se va intra in procesul de avizare.

Semnaturi de participare:

Participanti:

- arh. Ciolacu Dragos – proiectant 
- ing. Bodoga Stefan – priectant 
- Hotescu Ion – beneficiar/investitor 
- Alexandrescu Catalin – reprezentant beneficiar 

Din partea Primariei Municipiului Ramnicu Sarat:

- ing. Teodorescu Dragos Daniel 
- ing. Mihai Adrian Ion 



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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. 28181 /22.05.2020

Raport,

privind dezbateră publică de informare și consultare publică din data 22.05.2020, ora 11.00 privitoare la intenția de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **“Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale și dotari pe teren proprietate”** pentru imobilul proprietate situat în strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Râmnicu Sarat,
- faza propunere documentatie de urbanism –

Incheiat, astăzi, 22.05.2020, ora 11⁰⁰ cu ocazia desfășurării ședinței de dezbateră publică de informare și consultare publică privitoare la intenția de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale și dotari pe teren proprietate”** pentru imobilul proprietate situat în strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Râmnicu Sarat.

Având în vedere:

- solicitarea nr. 23596/22.04.2020 a initiatorului documentatiei de urbanism SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul în strada Principele Ferdinand, nr. 47, municipiul Râmnicu Sarat, județul Buzău, reprezentată de administrator Hotescu Ion, însoțită de propunerea P.U.Z.+R.L.U. în format electronic pe CD și pe suport hartie;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 04/20.02.2020;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 227/13.08.2019;
- anunțul de informare și consultare publică nr. 23805/24.04.2020;
- notificările nr. 23806/24.04.2020 transmise vecinilor cu amplasamentul în studiu;
- panourile de informare amplasate de beneficiar pe terenul studiat în P.U.Z.,

s-a procedat la informarea și consultarea publicului prin afișarea pe site-ul Primăriei municipiului Râmnicu-Sarat www.primariermsarat.ro și prin afișarea la avizierul instituției, documentatia de urbanism înainta de initiator către Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sarat în vederea analizei sale în perioada 28.04.2020-22.05.2020, pentru fiecare zi, ora 14⁰⁰, perioada în care sau putut primi propuneri, observații și sugestii de completare/modificare a documentatiei de urbanism.

Informarea și consultarea publicului a fost făcută în conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificări și completări ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544 /2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificări și completări ulterioare;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată;
- prevederile Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 10/31.01.2012.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in perioada 28.04.2020-22.05.2020, termen limita de depunere si inregistrare de propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a propunerii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U. – **Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate**” pentru imobilul proprietate situat in strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat.

Prin adresa nr. 23806/24.04.2020 au fost transmise cu confirmare de primire 9 notificari catre vecinii cu imobilul studiat in P.U.Z., prin care au fost informati de intentia de elaborare a documentatiei de urbanism, in vederea identificarii persoanelor interesate in a exprima propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a acestei documentatii de urbanism, modalitatile de analiza a documentatiei de urbanism, data si ora la care are loc sedinta de dezbatere publica.

In cadrul sedintei de dezbatere publica organizata in 22.05.2020, ora 11.00, s-a incheiat Procesul Verbal privind desfasurarea sedintei de dezbatere publica nr. 28170/22.05.2020 in care s-au consemnat aspecte privind participarea publicului si inregistrarea de propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a propunerii de documentatie de urbanism «P.U.Z. + R.L.U. – **Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate**” pentru imobilul proprietate situat in strada Amurgului, nr. 2, (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat.

In cadrul sedintei au fost inregistrate urmatoarele propuneri, observatii si sugestii:
- cererea nr. 26849/14.05.2020 transmisa prin posta de catre d-na Albu Maria domiciliata in str. C-tin Brancoveanu, nr. 39 (fundatura) care prezinta doua puncte de vedere fata de care proiectantul si beneficiarul lucrarii vor aduce argumente legale si raspuns intemeiat la aceasta solicitare.
- nu au fost prezenti alti participanti in a prezenta alte observatii si sugestii

In perioada de desfasurare a analizei variantei initiale PUZ, in procesul de informare si consultare a publicului nu s-au prezentat la Serviciul Urbanism cetateni care sa solicite analiza directa a acestei documentatii de urbanism.

Avand in vedere cele precizate anterior, beneficiarul in calitate de initiator a documentatiei de urbanism si proiectantul lucrarii vor elabora varianta finala a PUZ conform celor precizate in Procesul verbal de desfasurare a sedintei de dezbatere publica nr. 28170/22.05.2020, varianta finala ce va fi supusa procesului de avizare solicitat in Certificatul de Urbanism nr. 227/13.08.2019, urmand ca dupa obtinerea avizelor favorabile documentatia de urbanism sa fie inaintata spre avizare Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau si aprobare in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat.



Intocmit:
Sef Serviciul Urbanism
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

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. 65892 /06.11.2020

Raport,

privind dezbateră publică de informare și consultare publică din data 06.11.2020, ora 13.00, privitoare la documentația de urbanism **“Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism – “Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate”** pentru imobilul situat în strada Amurgului, nr. (nr. cadastral 1994/2), municipiul Râmnicu Sărat
- faza finală și avizarea -

Având în vedere:

- Adresa nr. 59905/14.10.2020 a initiatorului documentației de urbanism SC NOUA TEI CO SRL, cu sediul în strada Principele Ferdinand, nr. 47, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău însoțită de documentația de urbanism P.U.Z.+R.L.U varianta finală și avizarea acesteia pe baza cerințelor certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, înaintată în format electronic pe CD și suport hârtie;
- panourile de informare amplasate de beneficiar pe terenul studiat în P.U.Z., conform foto;
- Certificatul de Urbanism nr. 227 /13.08.2019;
- Avizul de Oportunitate nr. 04/20.02.2020;
- Anunțul de informare și consultare publică a variantei finale și avizării nr. 62920/26.10.2020;
- Raportul nr. 28181/22.05.2020 privind dezbateră publică de informare și consultare publică a variantei inițiale a PUZ și a Procesului Verbal nr. 28170/22.05.2020 privind desfășurarea sesiunii publice de informare și dezbateră publică a variantei inițiale PUZ,

s-a procedat la informarea și consultarea publicului a documentației de urbanism PU **“Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale dotări pe teren proprietate”**, pentru imobilul situat în strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), ce a fost pusă la dispoziție prin afișarea pe site-ul Primăriei municipiului Râmnicu-Sărat [“primariermsarat.ro”](http://primariermsarat.ro) și pentru analiză directă la Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat în perioada 28.10.2020-06.11.2020 pentru fiecare zi, ora 13.00, termen limită de informare asupra elaborării variantei finale și avizării acestei documentații de urbanism.

Pentru sesiunea de dezbateră publică a variantei inițiale de propunere PUZ s-au întocmit Raport nr. 28181/22.05.2020 privind dezbateră publică de informare și consultare publică a variantei inițiale PUZ+RLU și Procesul Verbal nr. 28170/22.05.2020 privind desfășurarea sesiunii publice de informare și dezbateră publică a variantei inițiale PUZ.

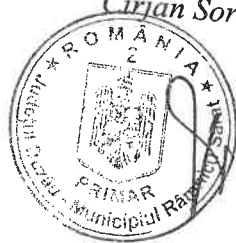
Pentru prezenta sesiune de informare și consultare a publicului privind elaborarea variantei finale și avizarea, consemnăm faptul că nu s-a înregistrat participare cetățenească și nici alte înscrisuri privind exprimarea de puncte de vedere/observații în legătură cu avizarea și elaborarea variantei finale a documentației de urbanism P.U.Z pentru **“Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuin**

colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate”, la imobilul situat in strada Amurgului, nr. 2 (nr. cadastral 1994/2), municipiul Ramnicu Sarat.

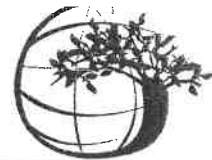
Avand in vedere cele precizate anterior, concluzionam ca aceasta documentatie de urbanism insotita de toate inscrisurile mentionate si inregistrate in timpul dezbaterii publice atat pentru variant initiala cat si pentru varianta finala cu avizarea acesteia pot fi inaintate Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau spre avizare tehnica si obtinere a Avizului Arhitectului Sef al Judetului Buzau, urmand a fi inaintate spre aprobare Consiliului local al Municipiului Ramnicu Sarat in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism nr. 227/13.08.2019.

Primar,

Cirjan Sorin-Valentin



Intocmit:
Sef Serviciu Urbanism
ing. Teodorescu Dragos



Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

DECIZIE FINALĂ – DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 10 din data de 11.08.2020

Ca urmare a cererii adresate de **SC NOUĂ TEI COM**, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Principele Ferdinand, nr.47, județul Buzău înregistrată la APM Buzău cu nr. 9389 din 07.07.2020, în baza:

HG nr.43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Padurilor și a Ordonanței de urgență nr. 68/2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea 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 28.07.2020 etapa de încadrare, că:

Planul Urbanistic Zonal – „ Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate amplasat în municipiul Rm. Sărat, strada Amurgului, nr.2, nr.cad. 1994/2, județul Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

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

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului asupra factorilor de mediu și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

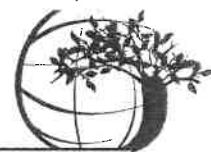
Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;

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





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

- suprafața luată în studiu a planului este de 4945 mp din care 3445 mp care fac obiectul prezentului PUZ; planul propune schimbarea destinației terenului (în suprafață de 3445 mp) din zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (subzone : construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru învățământ, construcții de sănătate, asistență socială, alte categorii instituții publice și servicii), conform UTR 6 în zonă de locuit L1c (subzona locuințelor colective medii cu P+3- P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate) și zonă mixtă M2 (subzonă mixtă cu locuințe colective medii cu P+3 până la P +4 nivele);
- planul creează cadrul pentru realizarea construcțiilor propuse (3 tronsoane cu funcțiunea de locuințe colective, cu regimul de înălțime 2S+P+4 etaje + 5 retras, spații comerciale la parterul a două tronsoane, dotări și birouri, spațiu de joacă pentru copii, platformă gospodărească, parcare la subsolul ansamblurilor rezidențiale, precum și parcare supraterană, spații verzi, echiparea edilitara cu utilitati, căi de acces, 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 "OPINIA" din data de 15.07.2019 și ziarul "OPINIA" din data de 17-19.07.2019;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul "Opinia" din data de 30.07.2019. Până la data emiterii deciziei finale nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

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

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

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





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

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,
Florin DIACONU



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
biolog Mișela MARIN

Întocmit,
geograf Mădălina Elena ION





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI BUZĂU**

Str. G-ral GRIGORE BASTAN, Nr. 3, Operator date: 34133
Tel: (0238)725690/1, (0238)721901, Fax (0238)721539,
E-mail: medprev@dspbz.ro; direconomic@dspbz.ro
Cod fiscal 11287265

Nr. 6388/26.06.2020

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 6388/24.06.2020, inaintata de catre D-nul Ion Hotescu, identificat cu CI, seria X.Z, nr. 713800, in calitate de administrator al S.C NOUA TEI COM S.R.L cu sediul in Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Principe Ferdinand, Nr. 47, 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.308 din data de 26.06.2020 intocmit de catre Ilie Ionut, as. pr. de igiena, la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE", Faza PUZ

Adresa obiectivului: Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Amurgului, Nr. 2, Judetul Buzau

Profilul activitatii: Ansamblu de cladiri cu functiuni mixte

Beneficiar: S.C NOUA TEI COM S.R.L

Proiectul prezentat pentru adresa Str. Amurgului, nr. 2, se poate realiza cu respectarea Normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014, actualizat, art.2-6,19.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA**



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



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN
- B U Z Ă U -
SERVICIUL RUTIER

Nr. 108046 din 22.07.2020
operator date 4533

Catre,

SC NOUA TEI COM SRL,

cu sediul social in mun. Ramnicu Sarat, str. Principe Ferdinand, nr. 47, judet Buzau

La solicitarea dvs. inregistrata cu numarul de mai sus, va comunicam **avizul** nostru de principiu pentru obiectivul **CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE**, pentru spatiul aflat in mun. Ramnicu Sarat, str. Amurgului, nr. 2, judet Buzau, cu specificatia respectarii semnalizarii rutiere prevazuta in documentatia anexata la planul de situatie, precum si urmatoarele conditii :

- lucrarea va respecta termenul de executie prevazut in autorizatia de construire ;
- lucrarile vor fi semnalizate de catre constructor conform **Instructiunilor MAI nr. 1112/2000** si **MTCT nr. 411/2000**, *privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public ;*
 - la accesarea in strada Amurgului din mun. Ramnicu Sarat, se vor amplasa, **obligatoriu**, indicatoare rutiere mentionate in *Schita Semanlizarii Rutiere ;*
 - in timpul executarii lucrarilor de acces nu se vor depozita pe platforma drumului sau trotuar materiale de constructie, pamant, unelte sau utilaje ;
 - personalul care lucreaza in zona drumului va purta echipament de protectie, cu elemente reflectorizante ;

- circulatia rutiera nu va fi deviata sau intrerupta ;
- obligatoriu se vor respecta semnalizarea si propunerile efectuate de executantul lucrarii, conform planselor tehnice depuse la documentatie;
- executantul lucrarii va asigura dirijarea traficului rutier, alternativ in zona, prin piloti proprii de trafic, pe toata durata acesteia, daca este necesar ;
- de orice accident de circulatie sau de munca petrecut in timpul desfasurarii sau din cauza executiei lucrarilor raspunde executantul lucrarilor.

La terminarea lucrarii se va efectua receptia acesteia, de o comisie formata din reprezentantii administratorului drumului, constructorului si politiei rutiere.

Cu stima,

SEFUL INSPECTORATULUI
Comisar sef de politie
PANTAZI VIRGIL-LAURENTIU



SEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar sef de politie
DINU SILVIU FLORIN

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„NERON LUPAȘCU” AL JUDEȚULUI BUZĂU

NESECRET

Exemplar nr. 1 / 2

Nr. 1610486

Buzău, 13.07.2020



Către,

S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Principe Ferdinand, nr. 47, județul Buzău
Tel. :0757-045.126

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1610486/07.07.2020, referitoare la emiterea *avizului de securitate la incendiu* pentru obiectivul **PUZ - „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ȘI DOTĂRI PE TEREN PROPRIETATE”**, amplasament Municipiul Râmnicu Sărat, strada Amurgului, nr. 2, nr. cad. 1994/2, 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,

Colo
INSPECTOR ȘEF
Valeriu ENACHE

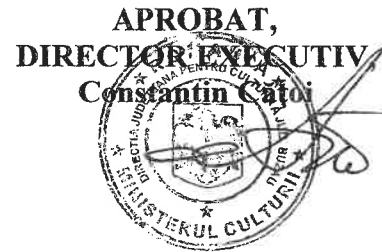


MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURA BUZĂU
B-dul N. Bălcescu, nr. 48, Tel /Fax 0238/723.050
E-mail: djcbuzau@gmail.com

Nr. 44/16.09.2020

Către
Primăria mun. Ramnicu Sarat

Spre știință
SC NOUA TEI COM SRL



AVIZ

Nr. 44/16.09.2020

Privind: Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate – PUZ

Obiectiv: Zona de protectie „Casa Mosescu”, cod LMI BZ-II-m-B-02452 ; « Liceul Alexandru Vlahuta », cod LMI BZ-II-m-B-02469 ; « Bustul lui Alexandru Vlahuta », cod LMI BZ-III-m-B-02503

Adresa: str. Amurgului, nr.2, mun. Ramnicu Sarat, jud. Buzau

Proiect : Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte –locuinte colective, birouri, spatii comerciale si dotari pe teren proprietate – PUZ

Nr. proiect: 04/2020

Faza: PUZ

Proiectant : Arh. Dragos Ciolacu

Beneficiar: SC NOUA TEI COM SRL

Documentația înregistrată la D.J.C. Buzău cu nr. 787/05.06.2020; 1063/23.07.2020; 1335/08.09.2020 cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic; Regulament local de urbanism;
- Piese desenate: plan incadrare, plan reglementari urbanistice, plan echipare edilitara, studiu volumetric
- Altele: C.U.227/13.08.2019

Documentația a fost analizată în baza art. 26, alin. 1, din **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, in sedinta CZMI nr. 10 Buzau din data de 10.09.2020 si se acorda

AVIZ FAVORABIL,
cu conditia corectarii regimului de inaltime la relatia cu parcul P+2,
cu posibilitatea inaltarii in trepte spre spate.

Elaborat de
Consilier Coșconea Tanța

Un exemplar din documentatie a fost retinut la D.C.J. Buzau pentru arhivare.



Nr. / No. 519 Suma / Amount 538,00 RON

PLATITOR / Payer NOUA TEI COM

IBAN / Payer's IBAN RO30 RZBR 0000 0600 0645 7725

BENEFICIAR / Beneficiary REGISTRUL URBANISTILOR ROMANIA

IBAN / Beneficiary's IBAN RO12 TREZ 7002 0F30 5000 XXXX

Detalii de plata / INREG PROIECT PUZ 04/2020 PT. CAD
Payment details 1994/2 RM SARAT, ARH DRAGOS CIOLACU

Data platii / Payment date 25/03/2021

Pentru platile catre Bugetul de stat completati / For Budget payments fill in the information:

Cod de identificare fiscala platitor / Payer's fiscal identification code 5638078

Cod de identificare fiscala beneficiar / Beneficiary's fiscal identification code 17244352

Numar de evidenta a platii/ Payment's evidence number

Cod BIC banca beneficiar / Beneficiary's bank BIC Code: TREZROBU


Se va completa de catre Banca / Fill in by the Bank
Data debitarii / Debitting date 25/03/2021
Semnatura si stampila / Signature and stamp





MUNICIPIUL RAZVANULUI SIBIU
 Data emitirii: 28.04.2019

INTENTIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
STRAZADA MURGULUI NR. 2 (NR. CAD. 19942)



Inducator S.C. NOVA TR COM SRL
 Elaborator: S.C. 3B CONSTRUCTII PROIECT SRL
 B.I.A. nr. 01/04/2019

PUBLICUL ESTE INVITAT SA FURNIZEA OBSERVATIILE
 asupra documentelor expuse/spectabile in sediul Primarului Municipiului
 Razvanul Sibiu, strada Nicolae Balcescu, nr. 1
 in perioada: 28.04.2019 - 22.05.2019 intre orele 08 - 16

PUBLICUL BORTIPE POATE INVATA SA PARTICIPE
IN DATA DE 22.05.2019 ORA 10.00 LA SEDIUL PRIMARULUI MUNICIPIULUI RAZVANULUI
SIBIU IN VEDEREA DEZBATERII SI CONSULTARII PUBLICE PRINDE
PROPIETARI OBSERVATI SI SPECIILASUPRA VARIANTEI INITIALE E.F. 2

Raspunsurile la observatiile transmise va fi conferate numai in cadrul Comitetului Municipal
 Observatiile sunt necesare in vederea acordarii autorizatiei de construire
 Observatiile sunt necesare in vederea si consultarii publice. Serviciul Urbanism
 Ing. Teodorica Dragos Dragos
 adresa: strada Nicolae Balcescu, nr. 1, telefon: 0738681342
 e-mail: primar@razvanuluisibiu.ro / urbanism@primar@razvanuluisibiu.ro

Planurile prezentate pentru servitiul urbanistic sunt in aprobarea si avizul
informativ si consultarea publica privind elaborarea documentului de urbanism (planul urbanistic)
informarea si consultarea publica privind elaborarea documentului de urbanism (planul urbanistic)

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 410 / 2021

Către **HOTESCU DRAGOS GEORGE**, în calitate de executant:

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **BUZAU** cu nr. **22815** din data 12/02/2021, se emite avizul de începere a lucrării **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE**

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

- *) Obiectivul lucrării: **OPTINEREA AVIZULUI DE INCEPERE A LUCRARII DE URBANISM - PUZ**
- *) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:
 - suprafața totală: 0,49 ha;
 - termenul de execuție: 03.06.2021

2. Documentare: Este obligatoriu sa fie utilizate limitele tuturor imobilelor inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara si ale planurilor parcelare, receptionate de catre OCPI, limita de intravilan si limita UAT existente in baza de date

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Se vor utiliza metode de măsurare și prelucrare a datelor care să asigure precizia corespunzătoare normativelor în vigoare ; Suportul digital va conține informațiile pe straturi tematice;

4. Recepția lucrării: Intocmire documentatiei tehnice in vederea optinerii avizului de incepere a lucrarii de urbanism - PUZ in scopul „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE” pentru imobilul situat in Mun. Ramnicu Sarat, Strada Amurgului nr. 2, IE 30938 Judetul Buzau. Zona studiata pentru care se solicita avizul in suprafata de 4945 mp.

Inspector
GEORGIANA-CLAUDIA MARIN

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 178 / 2021

Întocmit astăzi, **09/03/2021**, privind cererea **16041** din **29/01/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SC NOUA TEI COM SRL
2. **Executant:** HOTESCU DRAGOS GEORGE
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC ÎNTOCMIT PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	20.02.2020	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
PLAN A3	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Borderou	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Memoriu	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Cerere	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
CI	04.08.2015	act administrativ	SPCLEP RAMNICU SARAT
Certificat de	24.07.2009	act administrativ	OFICIUL REGISTRULUI
Inventar de	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
30938	29.01.2021	act administrativ	OCPI BUZAU
Excel - puncte	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Excel - puncte	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Raport	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
Rasport	29.01.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
117 - OP	28.01.2021	act administrativ	SC NOUA TEI COM SRL
Referat de	03.03.2021	act administrativ	OCPI BUZAU
410	03.03.2021	act administrativ	OCPI BUZAU
Copie CI -	04.08.2015	act administrativ	SPCLEP RAMNICU SARAT
Plan	03.03.2021	inscris sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 178 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC - RECEPȚIE TEHNICĂ -PUZ în scopul „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TEREN PROPRIETATE” pentru imobilul situat în Mun. Ramnicu Sarat, Strada Amurgului nr. 2, IE 30938 Județul Buzau. Zona studiată pentru care se solicită avizul este în suprafața de 4945 mp și se suprapune cu IE 36110 și IE 33305, recepționate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

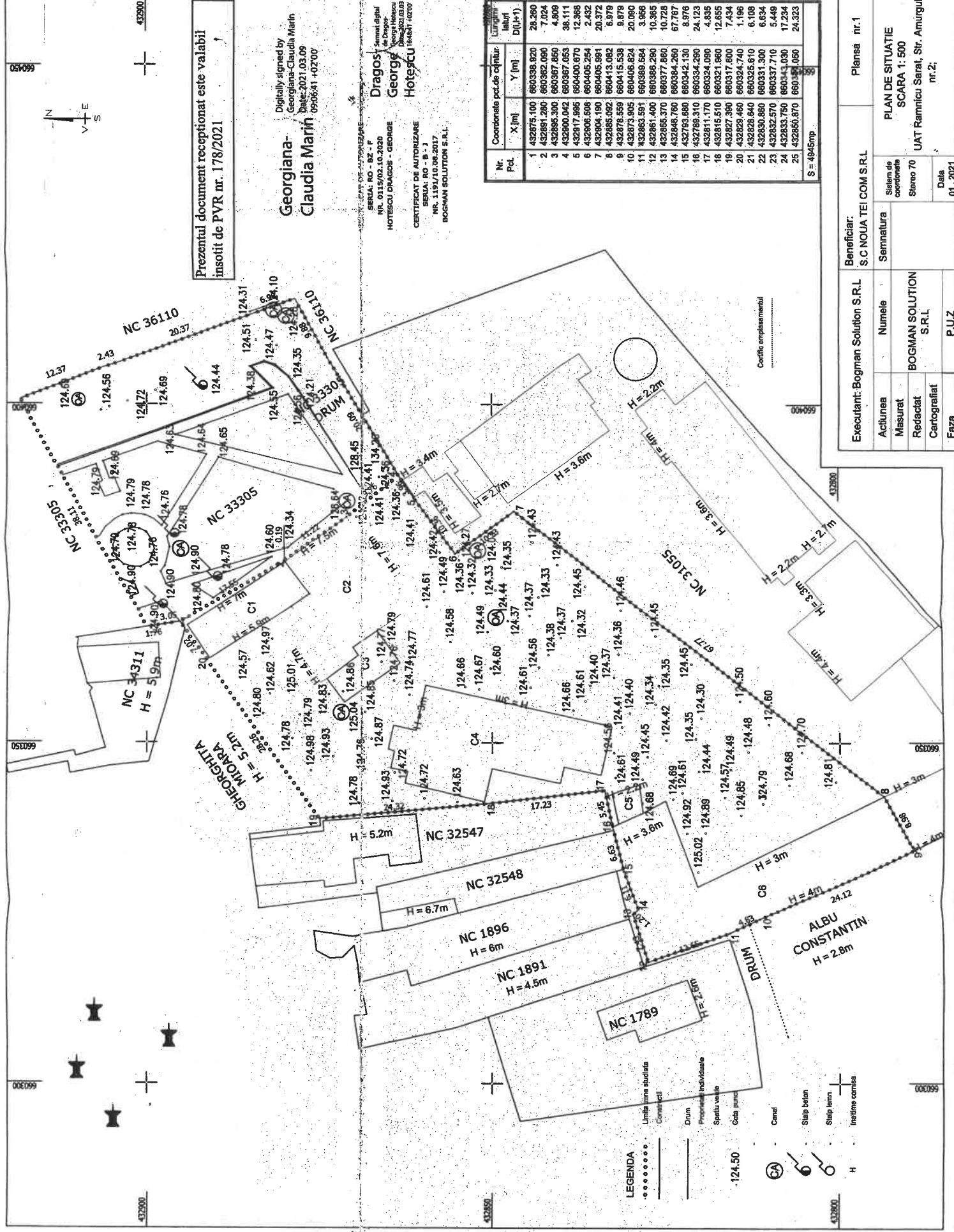
Identificator	Tip eroare	Mesa	suprapunere
Nu există erori topologice.			

Lucrarea este declarată **Admisă**

Georgiana-
Claudia Marin

Digitally signed by
Georgiana-Claudia Marin
Date: 2021.03.09 09:08:04
+02'00'

Inspector
GEORGIANA-CLAUDIA MARIN



Prezentul document receptionat este valabil
 insofit de PVR nr. 178/2021

Georgiana-Claudia Marin
 093064140200

Georgiana-Claudia Marin
 Date: 2021.03.09
 093064140200

SERIA: NO - B - J
 NR. 1191/10.06.2017
 BOGMAN SOLUTION S.R.L.

SERIA: NO - B - J
 NR. 1191/10.06.2017
 BOGMAN SOLUTION S.R.L.

Nr. Pct.	Coordonate p.ct.de c. p. tur.	Coordonate p.ct.de c. p. tur.	Coordonate p.ct.de c. p. tur.	Lungime latitud D(U+V)
1	432975.100	660338.920	25.280	
2	432981.280	660382.080	7.024	
3	432985.300	660367.860	4.909	
4	432990.042	660367.053	38.111	
5	432917.995	660400.670	12.368	
6	432906.508	660405.254	2.432	
7	432904.180	660405.991	20.372	
8	432885.092	660413.082	9.879	
9	432873.559	660415.538	9.879	
10	432873.905	660406.824	20.090	
11	432863.591	660389.564	3.866	
12	432861.400	660386.290	10.365	
13	432855.370	660377.860	67.787	
14	432948.790	660384.260	8.976	
15	432793.680	660342.130	24.123	
16	432789.310	660342.280	4.895	
17	432811.170	660324.090	12.655	
18	432815.610	660321.960	7.434	
19	432827.390	660317.600	1.196	
20	432828.460	660324.740	6.108	
21	432828.640	660325.610	6.634	
22	432830.860	660331.300	5.449	
23	432832.570	660337.710	17.234	
24	432833.750	660343.030	47.234	
25	432830.870	660343.050	24.323	
S = 4946mp				

Beneficiar:	S.C NOUA TEI COM S.R.L		Planşa nr.1
Executant:	Bozman Solution S.R.L	Semnatura	
Actiunea	Numele	Redactat	BOGMAN SOLUTION S.R.L
Masurat		Cartografiat	
		Faza	P.U.Z
Sistem de coordonare	Stereom 70		PLAN DE SITUATIE
			SCARA 1: 500
Data	01.2021		UAT Ramnicu Sarat, Str. Amurgului,
			nr.2;

- LEGENDA
- Linie zona studiata
 - Comenzi
 - Drum
 - Proprietate individuale
 - Spatii verzi
 - Cota teren
 - Canal
 - Stalp beton
 - Stalp term
 - Inclinatie comasa

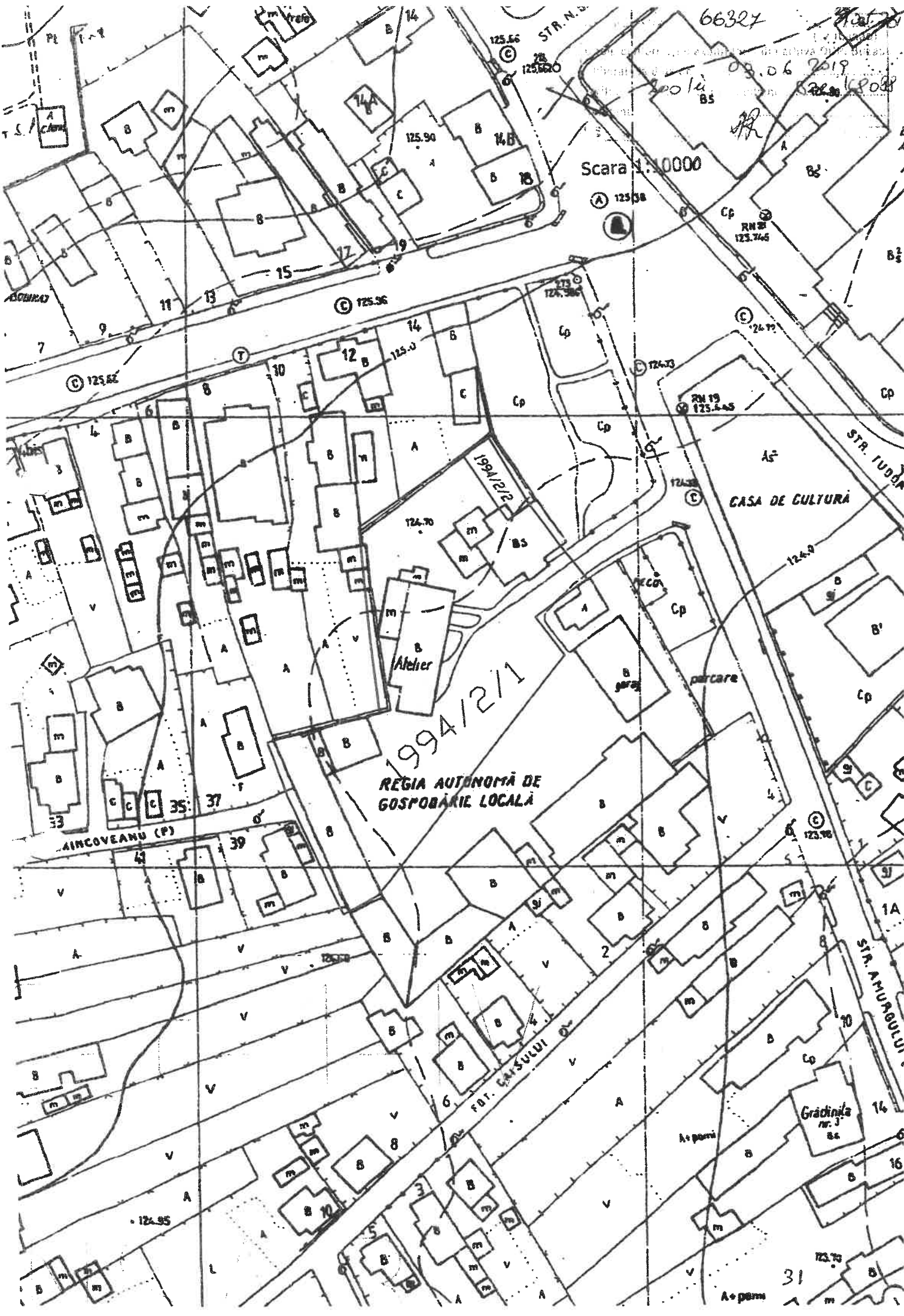
66327
09.06.2019
B22.00 (808)

Scara 1:10000

REGIA AUTONOMĂ DE
GOSPODĂRIE LOCALĂ

CASA DE CULTURĂ

1994/2/1
Atelier



PLAN URBANISTIC ZONAL

***Întocmire PUZ – Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte –
Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate
JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2 UTR 6***

BENEFICIAR

S.C. NOUA TEI S.R.L.

AMPLASAMENT

JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2
C.F. NR. 1512(2;1512), URT 6

PROIECTANT GENERAL

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

PROIECTANT GENERAL

AXA – ATELIER DE ARHITECTURĂ
BIA Ciolacu Dragoș

PROIECT NUMĂRUL

04/2020



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

**Întocmire PUZ – Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte –
Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate
JUD. BUZĂU, MUN. RÂMNICU SĂRAT, STR. AMURGULUI, NR. 2, NR.CAD. 1994/2 UTR 6**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect: **Arh. Dragoș Ciolacu**

Colectiv de elaborare:

Proiectant general: **SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
Dr.Ing. Stefan Bodoga**

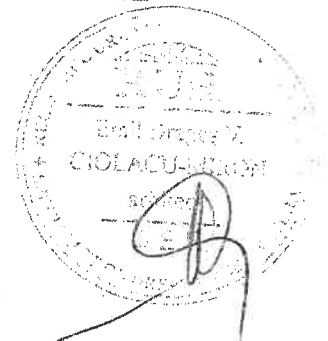
Proiectanți de specialitate:

Urbanism: **AXA ATELIER DE ARHITECTURA
BIA Ciolacu Dragoș**

**Arh. Dragoș Ciolacu
Arh. Andrei Trofin**

Instalații: **Ing. Andrei Ciortu**

Studiu geotehnic: **Ing. Gabriel Temneanu**





AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

BORDEROU GENERAL

Foaie de garda

Borderoul general al P.U.Z.

VOLUMUL 1- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Datele de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functional- reglementari bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP.I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

2. Baza legala a elaborarii

3. Domeniul de aplicare

CAP.II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a apararea interesului public

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri
11. Reguli cu privire la amplasarea fata de obiectivele cu destinatie speciala

CAP.III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAP.IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

PIESE DESENATE

1. **PLANSA U.00-** PLAN INCADRARE IN TERITORIU – REGLEMENTARI PUG
2. **PLANSA U.01-** PLAN INCADRARE IN ZONA - GOOGLE
3. **PLANSA U.02-** PLAN ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
4. **PLANSA U.03-** PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- PROPUNERE
5. **PLANSA U.04-** PLAN ECHIPARE EDILITARA
6. **PLANSA U.05-** PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
7. **PLANSA U.06-** STUDIU VOLUMETRIC
8. **PLANSA U.07-** PLAN ZONA PROTEJATA MONUMENTE
9. **PLANSA U.08-** PLAN CIRCULATIE
10. **PLANSA U.09-** DESFASURARE FRONT STRADA AMUGULUI
11. **PLANSA U.09'-** DESFASURARE FRONT STRADA AMUGULUI F1
12. **PLANSA U.09''-** DESFASURARE FRONT STRADA AMUGULUI F2
13. **PLANSA U.10-** RELATIONAREA ANSAMBLULUI PROPUS CU MONUMENTELE AFLATE IN ZONA
14. **PLANSA U.11-** PLAN DEZVOLTARE URBANA

Proiectant de specialitate,

AXA ATELIER DE ARHITECTURA



Arh. Dragos CIOLACU





AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

NR. PROIECT: 04/2020 - FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Intocmire PUZ in vederea Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate.

AMPLASAMENT: Intravilan, Strada Amurgului, nr. 2, Municipiul Râmnicu Sărat, Judetul Buzău

BENEFICIAR: S.C. NOUA TEI S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: AXA ATELIER DE ARHITECTURA

DATA ELABORĂRII: ianuarie 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului – S.C. NOUA TEI S.R.L., care dorește să cunoască condițiile urbanistice necesare pentru construirea unei ansamblu de locuințe colective - apartamente, la parter spații pentru comerț, dotări și birouri, parcare la subsol și suprateran. Întocmirea documentației PUZ - se constituie prin propunerea pe amplasament a se executa trei tronsoane cu funcțiunea de locuință colectivă, cu regimul de înălțime - 2 subsoluri + P+ 2e+4etaje + 5e retras. La parterul a două tronsoane se propun spații comerciale, dotări și birouri, situate spre latura nord- vest. Un spațiu de joacă pentru copii și o platformă gospodărească. La subsol se propune parcare generală, situată sub cele trei tronsoane cu acces din alea adiacenta, dinspre tronsonul 1. Deasemeni se propun locuri de parcare situate suprateran și refacerea împrejuririi. Construcția propusă are o înălțime maximă de +20.00m față de cota terenului amenajat. Prin propunerea noului proiect terenul studiat nu va face legătură cu strada Constantin Brâncoveanu de pe latura vestică a amplasamentului. Pentru amplasarea clădirii se propune schimbarea destinației stabilite prin documentațiile de urbanism PUG, din institutii publice și servicii în ZONĂ DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Folosința actuală: *construit si neconstruit – curți construcții.*

Destinația stabilită prin documentatiile de urbanism: *Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – subzone : construcții comerciale, construcții de cult, construcții pentru învățământ , construcții de sănătate, asistență socială, alte categorii instituții publice sau servicii, conform URT6*

Categoria de folosință propusă : CC – curți construcții

Destinația de folosită propusă : ZONĂ DE LOCUIT L1c (subzona locuințelor colective medii cu P+3– P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate), și ZONĂ MIXTĂ - M2 (subzonă mixtă cu locuințe colective medii, cu P+3 până la P+4 nivele).

Proiectul are la baza certificatul de urbanism nr. 227 din data de 12.08.2019 eliberat de Primaria Municipiului Râmnicu Sărat.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

1.3. Surse de documentare

Documentația se va întocmi după o analiză detaliată din toate punctele de vedere, reglementările urbanistice referitoare la suprafața minimă a parcelei construibile, aliniamente ale clădirilor față de limitele parcelelor învecinate și căi de comunicație, regimul de înălțime, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului, aspecte arhitecturale și edilitare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiul geotehnic;
- Planuri cadastrale și topografice - actualizate;
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă;
- Delimitarea clară a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.
- Regulamentul urbanistic al PUG Râmnicu Sărat;
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executării lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991 - privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General aprobat pentru Municipiul Râmnicu Sărat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru - conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în plină dezvoltare și este situată în partea central - vestică a municipiului Râmnicu Sărat.

Funcțiile de bază ale zonei sunt: clădiri de învățământ, dotări culturale, comerț, birouri și locuire, clădiri de cult, zonă spații verzi - parcuri

Folosința actuală a amplasamentului este teren construit și neconstruit, categoria de folosință CC și CAT.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat pe strada Amurgului, nr. 2, în partea central - vestică a orașului, în apropierea Parcului Central, Colegiul Național Alexandru Vlahuță, a Casei de Cultură Florica Cristoforeanu și parcul în care este comemorat bustul lui Grigore Vieru.

Terenul reglementat este are o suprafață de 3445 mp și zona studiată are 4945 mp. Intervențiile cerute prin Avizul de Oportunitate constau în demolări și construcții noi.

În prezent terenul se constituie din două parcele 1994/2/1 și 1994/2/2 conform planului topo și va funcționa sub același URT fiind indentificat prin nr. cad 1994/2. Pe amplasamentul studiat se afla patru construcții pe parter aflate în stare de degradare și două construcții autodemolate, propuse



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

pentru demolare. Terenul studiat este de forma neregulata, pozitionat favorabil fata de vecinatati, cu o echipare edilitara completa si in proximitatea liniilor de transportul in comun.

Pozitionare in raport cu vecinii

- **la nord** Parcul Florica Cristoforeanu;
- **la sud** Compania de Apă;
- **la vest** Proprietăți private;
- **la est** Compania de Apa si Strada Amurgului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic- perimetrul studiat face parte din Campia Romana(Campia Râmnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasa si eoliene, fine la partea superioara(prafuri argiloase, nisipuri prafoase, argile prafoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1.5m la 7.0m, care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit cu nisip grosier si bolovanis.

Clima - este specifica Câmpiei Râmnicului, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime absolute pana la 39.4°C, in timp ce temperaturile minime absolute au fost de pana la -30°C, iar media anuala este de 10.6 °C.

Precipitațiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 588mm si reprezintă media valorilor înregistrate de-a lungul a 10 ani.

Încărcări date de vant si zapada

Presiunea dinamica a vântului la inaltimea de 10m deasupra terenului, zona B, la o altitudine sub 800m si o viteza medie pe doua minute de 30m/s, are valoarea de **Pdin.v = 0,50 kN/m²**

Conform CR 1-1-3 - 2012, „Romania - Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, s_{ok} ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona $c_{usok} = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adancimea de **0,80m**.

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ PI 00/1-2013, zonarea valorii de varf a accelerației terenului pentru proiectare, in zona studiată, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurența $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare $a_g = 0,28g$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

Hidrologic

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajelor, din informații el aflându-se la adancimi mai mari de 15m.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

Nu se semnaleaza pe amplasament accidente subterane materializate prin beciuri, hrube etc.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 m conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

Concluzii si recomandari din studiul geotehnic

Deoarece apa subterană nu a fost întâlnită în suprafață, terenul de fundare se va proteja obligatoriu de apele de suprafață ce ar putea proveni din precipitații sau din rețelele subterane. Deasemenea,



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

nivelul apei subterane se va menține la cotele actuale. Se impun amenajări în ce privește sistematizarea verticală, în vederea colectării și dirijării apelor de suprafață, care pot afecta sistemul de fundare.

Având în vedere natura terenului de pe amplasament (litologic descrisă în prezenta documentație) se va adopta fundarea directă prin intermediul unor rețele de grinzi, conform NP 112-2004, în stratul de argilă prăfoasă;

AMPLASAMENTUL STUDIAT ARE STABILITATEA GENERALĂ SI LOCALĂ ASIGURATĂ ȘI NU ESTE SUPUS ALUNECĂRILOR DE TEREN, INUNDAȚIILOR SAU VIITURILOR DE APĂ DIN PRECIPITAȚII. DE ASEMENEA, AMPLASAMENTUL NU ESTE SUPUS PERICOLULUI INUNDAȚIILOR.

Atât suprastructura clădirilor propuse, cât și infrastructura acestora, va fi realizată în conformitate cu recomandările studiului geotehnic, anexat prezentei documentații.

Se recomandă, ca odată cu realizarea infrastructurii, să se pozeze întreg sistemul de rețele hidroedilitare, proiectat în incintă, și să se pună în concordanță cu recomandările din normativul P7-2000. Rețelele hidroedilitare vor fi proiectate în conformitate cu recomandările studiului geotehnic.

Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în jurul construcțiilor, întrucât acestea pot provoca tasări sau deplasări pe orizontală datorită împingerilor provocate de creșterea diametrului trunchiului sau a rădăcinilor.

În faza următoare de proiectare se vor întocmi studii geotehnice punctuale pentru obiectivele luate în calcul, pentru a se stabili soluțiile concrete de fundare.

2.4. Circulația

Accesul la amplasament se realizează printr-o alee adiacentă direct din strada Amurgului. În prezent calea de acces, are o lățime de aproximativ 6.0m, la care se adaugă trotuare de dimensiuni variabile, cuprinse între 0.5 și 1.00m. În vederea asigurării accesului pe terenul studiat, se vor realiza căi de circulație noi, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7.00m, și pietonale cu lățimile de câte 1.00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată se caracterizează prin prezența locuințelor individuale pe parter, parter și etaj. Zona prezintă un țesut urban neomogen din punct de vedere al construcțiilor existente, majoritatea fiind în stare medie și bună. Din punct de vedere al serviciilor, există spații comerciale de mici dimensiuni care asigură necesitățile zonei, în apropiere de zona studiată. Există spații verzi - parcuri, precum și grădini de fațadă aferente proprietăților private. Zona studiată și vecinătățile ei nu prezintă riscuri naturale.

Din punct de vedere estetic, zona are deschidere de perspectivă spre Nord unde se află Parcul

Central. Ca disfuncționalități, putem nota clădirile enestetice aflate în apropierea terenului popos pentru construire, spațiu verde neîntretinut aferent construcțiilor existente, circulația stradală de pe strada Amurgului cu îmbrăcămintă asfaltică degradată.

2.6. Echiparea edilitară

Situația existentă

Alimentare cu apă:

Zona studiată dispune de rețele centralizate de alimentare cu apă pe Strada Amurgului.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE,
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Canalizare:

Zona studiată dispune în prezent de rețea centralizată de canalizare a apelor uzate pe Strada Amurgului.

Alimentarea cu energie electrica:

Există rețele de alimentare cu energie electrică pe Strada Amurgului. Soluția de racordare aparține furnizorului de electricitate.

Telefonie:

Zona studiată dispune în prezent de rețea de telefonie aeriană pe Strada Amurgului.

Alimentarea cu gaze naturale:

Zona studiată dispune de rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu caldura: In zona amplasamentului sunt conducte de transport a energiei termice – primar sau/si secundar. Pentru asigurarea incalzirii si a necesarului de apa calda a obiectivelor propuse, se va apela la solutia unor centrale termice alimentate cu combustibil gazos.

2.7. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este construit și neconstruit, dar zonele înconjurătoare sunt construite. Nu există planuri urbanistice suplimentare în afara Planului

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse beneficiază de o poziție favorabilă, bine ventilată natural.

Una din problemele majore de mediu o reprezintă gestionarea reziduurilor.

Reziduurile de orice fel rezultate din multiplele activități umane, constituie o problemă deosebită actualitate datorită creșterii continue a cantităților și felurilor acestora, care prin degradare și infestare în mediul natural prezintă un pericol pentru mediul înconjurător și sănătatea populației.

Dezvoltarea urbanistică a localității, antrenează producerea unor cantități din ce în ce mai mari de reziduuri menajere, stradale și industriale care, prin varietatea substanțelor organice și anorganice conținute de reziduurile solide, face ca procesul degradării aerobe și anaerobe de către organisme să fie dificil de condus provocând – în cazul evacuării și depozitării necontrolate – poluarea aerului și apei creând totodată și probleme legate de apariția microorganismelor patogene, rozătoarelor și altele cu efecte dăunătoare asupra igienei publice.

Pot fi menționate o serie de surse locale cu caracter temporar-accidental, reprezentate prin următoarele activități umane: circulația autovehiculelor și a autoturismelor, care generează prin sursele mobile gaze de eșapament, pulberi, zgomote.

● **Relația cadru natural – cadru construit**

Prin proiectarea atentă a obiectivului și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

Terenul pe care se dorește amplasarea clădirii propuse beneficiază de perspective favorabile către zonele înconjurătoare din sectorul nord fiind situat Parcul Central.

Zona studiată și propusă spre reglementare se află în zonă centrală. Prin funcțiunea propusă se completează mixul funcțional caracteristic unei astfel de zone la un nivel ridicat de reprezentativitate.

● **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu există riscuri naturale și antropice ce ar putea afecta construcțiile propuse. Se recomandă ca pentru terenul studiat să fie făcut studii geotehnice și de stabilitate pentru identificarea zonelor cu risc, eliminării acestora și asigurarea stabilității.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

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

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Prin propunerea construirii complexului rezidențial nu se afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice: Parcul Central, Casa de Cultură Florica Cristoforeanu, Bustul lui Grigore Vieru, Bustul și Liceul Alexandru Vlahuță, Casa Mosescu. Prin construcția propusă, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice Parcul Central din proximitatea.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că zona nu este poluată, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea funcțiunilor propuse.

Din cele prezentate rezultă că nivelul de poluare a aerului cu gaze și pulberi este redus în zona studiată, prin dispariția industriei poluante valorile medii zilnice, lunare sau anuale înregistrate nedepășind concentrațiile maxime admisibile.

2.8. Opțiuni ale populației

Atat organele administrației publice locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone către construire de locuințe și funcțiuni complementare, instituții publice sau servicii de interes general, oferind multiple avantaje locuitorilor zonei.

Oportunitatea principală o reprezintă prezența amplasamentului în vecinătatea unei zone locuite dar și a unor cai de comunicație. Astfel, se justifică dezvoltarea unor funcțiuni așa cum este cea propusă prin acest plan urbanistic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu **recomandarile studiului geotehnic întocmit.**

Deasemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități: anexe inestetice, cladiri aflate în stare de degradare, lipsa unui centru de cartier complet, lipsa dotarilor social-culturale., spațiu verde neîntreținut aferent construcțiilor existente, circulația stradală de pe strada Amurgului cu îmbrăcăminte asfaltică degradată,

3.2. Prevederi P.U.G.

Prin PUG aprobat al municipiului Râmnicu Sărat, zona aprobată PUZ este situată în intravilan cuprinsă între strada Amurgului și Strada Mihai Eminescu, este situată în URT 6 și cuprinde următoarele funcțiuni:

L1 - Zona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri;

IS – zonă pentru construcții administrative, construcții comerciale, instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială;



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

SV – Zonă spații verzi;

C- zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente, parcări.

În conformitate cu tema program și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementările prevăzute în PUG - ul Municipiului Ramnicu Sarat și propune pentru zona studiată următoarele obiective specifice:

- Schimbarea funcțiunii din institutii publice si servicii de interes general in zona pentru locuințe si funcțiuni complementare pentru terenul cu NC 1994/2, situat la adresa Str. Amurgului, nr. 2, Municipiul Ramnicu Sarat, Jud. Buzău, o indicarea formelor de proprietate;

- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic al zonei;

- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;

- Reabilitarea și modernizarea infrastructurii în zona;

- Realizarea unor accese către noile investiție;

- Dezvoltarea economica durabila prin:

- valorificarea eficienta a resurselor naturale, economice și umane;

- extinderea și reabilitarea spațiilor verzi.

- reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

- se va asigura un management corespunzător al deșeurilor.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal - zona va avea următoarele funcțiuni:

L1c - subzona locuințelor colective medii, cu P+3– P+5 niveluri formând ansambluri

Caracteristicile principale ale construcțiilor

Aspectul construcțiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei.

Construcțiile învecinate zonei studiate sunt cu regimul de inaltime dominant P - P+2, au acoperișul șarpanta si invelitorile in mare parte realizate din țigla metalica.

Pentru realizarea unui aspect plăcut, unitar si echilibrat al zonei, construcțiile vor folosi materiale de buna calitate si aceleași tipuri de materiale si culori .

- Fațadele vor avea tencuiele decorative de culori cat mai deschise, culori pastelate.

- Acoperișurile vor avea invelitori de culoarea maron – roșcat sau terasa

- Tamplariile vor avea culori calde

- Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incintele proprietate privata

Structuri de rezistenta

Structurile de rezistenta ale clădirilor ce se vor realiza in zona propusa prin P.U.Z. vor avea structurile de rezistenta realizate din zidărie de cărămidă, cadre din beton armat, diafragme din beton armat, metal, lemn si structuri mixte folosind combinații ale structurilor enumerate anterior.

Construcțiile se vor realiza pe baza proiectelor tehnice întocmite si executate de firme specializate cu respectarea tuturor reglementarilor tehnice in vigoare pentru zona seismica B si o perioada de coltTC= 1,6 Sec, conform P100/1 - 2006.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul pe care se propune construirea ansamblului de locuințe colective este nevalorificat si se dorește integrarea lui in tesutul urban construit existent.

Pentru construirea investitiei se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin crearea unui ambient echilibrat si valoros in relația fond construit si plantat.

In incinta, acesul, circulația auto si pietonala se vor face pe alei si platforme realizate din dale din prefabricate sau inierbate. Soluțiile de detaliu vor fi date odata cu elaborarea documentațiilor tehnice



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

necesare construirii obiectivelor.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil cu deschidere spre Parcul Central, de un teren plat ceea ce ajuta la contruirea ansamblului propus.

In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului, asigurandu-se un procent minim de 23% spatii verzi.

3.4. Modernizarea circulatiei

În proximitatea amplasamentului se află un sens giratoriu care reglementează favorabil circulația auto. Accesul la parcela aflata in studiu se face prin intermediul strazii Amurgului, latura nordica a terenului, conform ridicarii topografice. În prezent calea de acces, are o lățime de aproximativ 6.0m, la care se adaugă trotuare de dimensiuni variabile, cuprinse între 0.5 și 1.00m. În vederea asigurării accesului pe terenul studiat, se vor realiza căi de circulație noi, iar cele existente vor fi redimensionate pentru a avea un profil stradal corespunzător, definit printr-un carosabil cu lățimea de 7.00m, și pietonale cu lățimile de câte 1.00m. La subsol se propune parcare generală, situată sub cele trei tronsoane cu acces din alea adiacenta, dinspre tronsonul 1.

Aleile carosabile de pe terenul studiat va fi propus printr-un profil cu latime de 5.00m pentru a permite accesul mașinilor de interventii, ambulante, pompieri, salubritate, etc.

Se vor prevedea și locuri de parcare in interiorul incintei, supraterane.

3.5. Zonificarea functional-reglementari, bilant teritorial

Deoarece pe terenul studiat se propun trei tronsoane de cladire cu functiunea de locuinta si tinand cont de suprafata relativ redusa a terenului, acesta va fi tratat ca o singura Unitate Teritoriala de Referinta.

Bilanțul teritorial existent și propus se prezintă astfel:

Bilat Teritorial UTR1	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	% din total	Suprafata (mp)	%din total
Unitati functionale				
Teren ocupat de constructii	1212.94	35.20	1251.00	36.31
Trotuare, platformE, carosabil, parcare	1313.00	38.12	1332.00	38.67
Loc de joaca	00.00	00.00	60.00	1.74
Spatii verzi	919.06	26.68	802.00	23.28
TOTAL teritoriu studiat prin PUZ	3445.00	100.00%	3445.00	100.00%

Suprafața de **3445.00mp** masurata este suprafața totală din actele de proprietate ale initiatorului PUZ si reprezinta zona de reglementare care a generat PUZ, iar pentru suprafetele de teren care nu sunt in proprietatea SC NOUA TEI COM SRL, pana la suprafata de 4945mp, se vor mentine prevederile PUG +RLU – U.T.R. 5 al Municipiului Ramnicu Sarat.

Regim de inaltime max. propus – 2 Subsoluri + P + 2E + 4 etaje + 5E Retras,

Înălțime minimă 4.00m – Înălțime maximă +20.00m

Valoarea existenta - POT existent = 35.20%

Procent de POT propus = 36.31% (POT recomandat maxim C.U.+20% din 50% = 60%)

Valoarea existenta - CUT existent = 0.35adc

CUT propus = 1.88 adc (CUT recomandat maxim C.U. +20% din 2= 2.4)



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere principal este la distanta de **5.00m** fata de limita de proprietate propusa dinspre calea de acces, si **37.65m** fata de axul strazii Amurgului, conform plansei **U.03 Reglementari urbanistice**.

În cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** sud este de **3.0 m** cu o evazare pana la **14.25m** fata de limita parcelei.

Regimul de aliniere vest este de **5.00m** fata de limita de proprietate iar **regimul de aliniere posterior** este la **5.00m**.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conditii de echipare edilitara

In prezent, zona studiata este echipata edilitar(energie electrica, canalizare,apa,telefonie).

3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune de retele centralizate de alimentare cu apa in strada Amurgului.

Cladirile propuse vor avea bransament comun prin inlocuirea celor existente ce deservesc cladirile actuale de pe amplasamentul studiat .

Se va realiza un camin bransament la limita proprietatii pentru fiecare corp de cladire.

Funcție de consumatorii si cerintele de contorizare se vor realiza si contorizari individuale pe cladire / utilizator.

3.6.2. Canalizare.

Investițiile propuse a se realiza in zona se vor racorda la rețeaua de canalizare existenta a orașului, de pe strada Amurgului

La cladirea proiectata se prevad instalatii de colectare a apelor pluviale de pe invelitori cu dirijarea lor la colectorul din incinta proiectat.

Apele meteorice de pe acoperișurile clădirilor si de pe suprafețele sistematizate vor fi canalizate de un sistem centralizat de colectarea apelor pluviale, deversarea realizându-se in spatiile verzi din jurul cladirii.

3.6.3. Alimentarea cu energie termica

Alimentarea cu energie termica se realizeaza de la centrale individuale pe combustibil gazos.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale se va face racord la rețeau existentă.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica.

Exista rețea de energie electrica in starda Amurgului. Pentru necesarul cladirilor proiectate se va efectua un studiu de solutie ce apartine furnizorului de electricitate.

3.6.6. Telecomunicatii.

Noile cladiri vor fi racordate la o rețea telefonica a unuia din operatorii ce opereaza in zona amplasamentului.

Optional vor putea fi asigurate si serviciile de TV prin cablu si Internet. Furnizorii de servicii ce opereaza in zona vor intocmi, la cererea beneficiarilor si contra cost, documentatiile tehnice de racordare la rețelele pe care le detin/exploateaza.

3.7. Protectia mediului

In zona studiata nu exista surse majore de poluare a aerului sau surse generatoare de reziduuri chimice.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Principalele activitati antropice care pot afecta solul sunt reprezentate de depunerile intamplatoare de deseuri menajere.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile in vigoare.

În cadrul fazelor de proiectare ulterioare (DTAC, PTh, DE), se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind distantele dintre cladiri pentru asigurarea insoririi fatadelor cladirilor (incaperile de locuit din locuintele invecinate trebuie sa beneficieze de minim 1 ½ ore de insorire la solstitiul de iarna, conform art. 3 din ord. MS 119/2015), amplasarea locurilor de parcare (locurile de parcare vor fi amplasate la minim 5m distanta fata de ferestrele camerelor de locuit, conform art. 4 alin. c) din ord. MS 119/2015) si a platformelor gospodaresti (platformele gospodaresti vor fi amplasate la minim 10m de ferestrele locuintelor, conform art. 4 alin. a) din ord. MS 119/2015) precum si cele privind colectarea si canalizarea apelor uzate menajere.

Se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prevenirea producerii riscurilor naturale, epurarea și pre-epurarea apelor uzate, depozitarea controlată a deșeurilor, plantarea de zone verzi, eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

EPURAREA ȘI PREPURAREA APELOR UZATE

In prezent zona dispune de retea centralizata de canalizare.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Colectare - Deseurile menajere reciclabile se vor colecta selectiv si se vor depozita in locuri special amenajate in containere pe platforme betonate special amenajate pana la ridicarea lor. Deseurile menajere nereciclabile vor fi preluate de serviciul de salubritate si transportate la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Depozitare - Depozitarea deșeurilor reciclabile se va face selectiv in pubele amplasate pe o platforma betonata special amenajata.

Faza de execuție - Implementarea proiectului va implica derularea unor activități care vor genera inevitabil o serie de categorii de deșeuri.

Categoriile de activități generatoare de deșeuri sunt reprezentate de :

- lucrări de excavare;
- lucrări de construcție;
- organizarea de șantier.

Deșeurile rezultate în perioada de execuție vor proveni în special din operațiunile de construire. Referitor la deșeurile menajere, acestea vor fi constituite din hârtie, pungi/folii de polietilena, ambalaje PET, materii organice (resturi alimentare) rezultate de la personalul de execuție. Colectarea deșeurilor menajere rezultate în urma activităților desfășurate de muncitori se va efectua în pubele special destinate si colectate de către un operator autorizat.

Categoriile de deșeuri nerecuperabile rezultate în urma executării lucrărilor sunt: pamant excavat



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

(17.05.04 - Cod cf. H.G. 856/2002), fiind considerat deșeu de construcție inerte și conform H.G. nr. 349/2005 și a Ord. nr. 95/2005 se pot depozita fara testare în depozite autorizate.

Deșeurile recuperabile din activitatea de construcție vor fi depozitate și transportate în vederea evacuării, reciclării sau reutilizării. Pamantul rezultat în urma săpăturilor se va reutiliza la lucrare, iar cel considerat necorespunzător reprezintă un deșeu și va trebui eliminat ca atare la un depozit de deșeuri inerte.

Deșeuri rezultate din faza de exploatare a obiectivelor:

Deșeurile menajere rezultate din faza de exploatare a obiectivelor vor fi depozitate pe o platforma ecologica de gunoi din beton, armat in pubele ecologice, pana la transportul lor la groapa de gunoi ecologica de către firme specializate de salubritate.

În timpul executării lucrărilor specifice proiectului, în conformitate cu tehnologia de lucru, nu este prevăzută folosirea de substanțe toxice sau periculoase propriu-zise (explozivi, substanțe toxice, alte substanțe).

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În zona amplasamentului nu există terenuri degradate, sau maluri ce trebuie consolidate.

Dat fiind faptul că terenul este plat, nu este necesar să se recomande plantarea de arbori specifici pentru zone de versant.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate sau se vor amenaja gradini de fatada, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora. În incinte pe minim 20,00 % din suprafața terenurilor se vor amenaja spații verzi înalte și joase. Pe lângă împrejmuirile realizate incintei, se vor planta pomi, iar în zonele de acces se vor realiza amenajări peisagistice pentru creșterea valorii ambientale a zonei.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Prin propunerea construirii complexului rezidențial nu afectează valorile de patrimoniu ce necesită protecție, aflate în proximitatea terenului studiat. Monumentele aflate în zonă: Bustul și Colegiul Național Alexandru Vlahuță, Casa Moșescu se află la o distanță mai mare de 100 de metri, nefiind opturate de intervecția noii construcții aflate în studiu. Intervecția este o etapă în definirea centrului urban, care pune în valoare monumentele existente, în prezent zona fiind destructurată.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire și oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a serviciului public deconcentrat al Ministerului Culturii și Cultelor și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

În zona studiată se propune un studiu pentru refacerea peisagistica sau reabilitare urbana.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR – DUPĂ CAZ

Zona nu prezintă potențial balnear.

Din punct de vedere turistic zona studiată prezintă elemente ce sunt sau ce pot fi considerate obiective turistice: Parcul Central, Casa de Cultură Florică Cristoforeanu, Bustul lui Grigore Vieru, Bustul și Colegiul Național Alexandru Vlahuță, Casa Moșescu. Prin construcția propusă, se poate crea un pol de atractivitate care să valorifice Parcul Central din proximitatea.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE.

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru zona studiata in P.U.Z. se propune :

- construirea unor locuințe colective cu înălțime medie;
- modernizarea trotuarelor și a acceselor pe parcele;
- reabilitarea rețelelor edilitare existente și extinderea acestora;
- modernizarea iluminatului public.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În prezent terenul este in intravilan, prin PUZ se propune realizarea unui ansamblu de cladiri cu functiuni mixte – locuinte colective, birouri, spatii comerciale și dotari, cu un regim de inaltime de

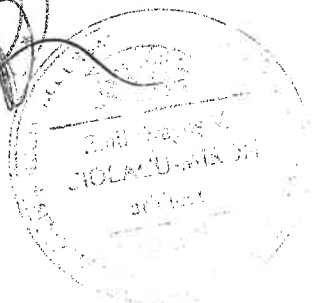
2 Subsoluri + P + 2E + 4 etaje + 5E retras. Regimul de inaltime se desfasoara in trepte incepand cu zona din fata parcului – frontul stradal, ce are un regim de inaltime de P+2, continuand cu P+4E pana la regimul de inaltime P+5 și P+5 retras . Realizarea investitiei este oportuna și importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Este necesara extinderea utilitatilor, amenajarea corespunzatoare a caili de acces prin crearea unui profil stradal corespunzator in incinta terenului studiat.

Avindu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru antropic, favorabil și constituindu-se intr-o continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare și bine structurate prin:

- Tratarea cu cea mai mare atentie și rezolvarea corecta a circulatiei auto și pietonale in zona;
- Tratarile urbane de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;
- Rezolvarea unitara a intregii zone studiata și articularea corecta la zonele inconjuratoare;
- Analizarea atenta și conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit și a celor private;
- Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
- Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional și plastic;
- Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi și culori armonios studiate, in vederea integrării in dominanta arhitecturala a zonei.

Proiectant de specialitate
AXA ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos CIOLACU



Întocmit,
arh. Andrei TROFIN



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare, a Legii 350/2001 cu completarile si modificarile ulterioare, a Ghidului de elaborare PUZ GM 010/2000, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 146/2011 a Ghidului privind elaborarea si aprobarea RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, a GM 007/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, ce se constituie ca **PUZ – “ Construire ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte – Locuințe colective, birouri, spații comerciale și dotări pe teren proprietate.”**

beneficiar: **S.C. NOUA TEI S.R.L.**; si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

- **la nord** Parcul Florica Cristoforeanu;
- **la sud** Compania de Apă;
- **la vest** Proprietăți private;
- **la est** Compania de Apa si Strada Amurgului.

Regulamentul Local de Urbanism impreuna cu Planul Urbanistic Zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism
- emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona.
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin planșa U.03 Reglementari urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

Reguli pentru asigurarea protectiei sanitare a zonei

1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate – menajere si industriale se va face prin retea de canalizare a apelor uzate. In lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa-si prevada



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate menajere nevatamatoare populatiei.

Este interzisa raspindirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Instalatiile mici de indepartare a apelor uzate de tipul haznalelor vidanjabile si instalatiilor de preepurare se amplaseaza la cel putin 10 m fata de cea mai apropiata locuinta si se intretin de unitatile inspectiei sanitare teritoriale.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor, cu luarea masurilor de protejare a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipiente acoperite si mentinute in buna stare, amplasate in conditii salubre, special amenajate. Administratia locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in afara intravilanului

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si a sonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare.

Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice:

50 l / om / zi – instalatii locale

100 l / om / zi – instalatii centrale

In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fintani) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Salubritate – generalități

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jūd. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Interventiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența tarilor avansate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.L.U. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.L.U.

Asigurarea echipării tehnice – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.L.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizati în Certificatul de urbanism vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.L.U.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fșiile de siguranță și fșiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 5 din R.L.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.) Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor

Fata de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

- Retras de la aliniament in cazurile:
 - Inscrisoare in regimul de aliniere existent;
 - Largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei);
 - Obtinerea unor distante (benzi) de protectie: 5.00 – 6.00 m;
 - Facilitatea crearii unor pietre, degajamente, alveole in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - Obtinerea latimii minime a frontului la strada, in cazul parcelelor de forma geometrica neregulata;

Unitatile productive sau constructiile destinate activitatilor productive sau servicii, vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situatie in parte, se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Se recomanda in cazul zonelor protejate ca prin certificatul de urbanism sa se solicite explicitarea modului de inscriere a fatadei in frontul construit existent, prin prezentarea desfasurarii care sa cuprinda cel putin trei constructii stinga – dreapta.

Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil: 2,00m - daca sunt deschideri, 0,60m - daca nu sunt deschideri, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Distanta minima prevazuta se majoreaza la:

4.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functiune productiva, servicii, depozite, 6.00 m in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina, constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai putin de 4.00 m in afara cazului in care parcela invecinata este ocupata de locuinte, distanta minima majorandu-se la 6.00 m.

Sunt interzise cuplarile de calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva. Se interzice construirea de cladiri cu functiune productiva poluanta, mai ales in zona centrala sau perimetrata acesteia.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente estetice si economice.

Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela. Distante minime obligatorii

Distantele intre cladirile nealaturate pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumătate din inaltime la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$) dar nu mai putin de 2.00 m.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de productie si in incintele unitatilor productive izolate, distanta minima intre diferitele corpuri de cladiri va fi de $H/2$ dar nu mai putin de 3m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:



AXA ATELIER DE ARCHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.
Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 /1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitor, beneficiar sau detinatorii de utilitati partial sau in intregime, dupa caz.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietatea societatii de furnizare de utilitati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Se vor mentine actualele parcele, in special in zonele unde dimensiunile parcelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incat sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vanturi dominante, etc.) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica atat parcelor cu forme geometrice regulate cit si celor neregulate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata de aliniament si cladiri.

Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde toate nivelurile (parc, gradini) si functionale (agrement, sport – turism, aliniament, scuaruri, protectie).

In cadrul Bilantului Teritorial al unei localitati se considera ca zona verde numai suprafetele ce depasesc 500mp si cu o latara de 15 m.

Imprejmuirile:

In cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,20 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 – 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, functie de optiunile proprietarilor.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.)

Pentru unitatile productive sau care desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o inaltime de 0,6 m spre circulatia publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu inaltime de 2,20 – 2,60 m pentru asigurare impotriva intruziunilor.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Suprafata de 3445.00mp masurata este suprafata totală din actele de proprietate ale initiatorului PUZ si reprezinta zona de reglementare care a generat PUZ, iar pentru suprafetele de teren care nu sunt in proprietatea SC NOUA TEI COM SRL, pana la suprafata de 4945mp, se vor mentine prevederile PUG +RLU – U.T.R. 5 al Municipiului Ramnicu Sarat.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta U.03 Plan reglementari Urbanistice.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri;
- locuințe colective medii cu regim de înălțime maxim P+4 si P+5 niveluri
- clădiri cu caracter hotelier, administrative, instituții publice, dotări de sănătate;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se recomandă ca acestea să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de servire de 250 m; se admite mansardarea, considerându-se un calcul CUT cu un plus de 60% din aria unui nivel curent.
- se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale si / sau a altor funcțiuni admise prin prezentul PUZ, fara a se afecta coerența volumetrică și stilistică a fondului construit existent.

ARTICOLUL 3 - INTERDICTII DE UTILIZARE

Sunt interzise orice alte funcțiuni in afara celor mentionate la articolele 1 si 2 din sectiunea I.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.
Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform prevederilor PUZ, parcela se considera construibila daca este accesibila dintr-un drum public sau de la un pietonal care poate fi accidental carosabil care va respecta Anexa 4 din HG 525/1996.

4.1. Suprafata parcelei este de **3445.00 mp** si front de **38.00 m**;

4.2. Parcelele trebuie sa aiba forme regulate avand de regula partile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majora.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa conform aliniamentelor stabilite in planșa de regulament.

5.1. Regimul de aliniere a constructiilor este reprezentat in planșa de reglementari cu linie mov și roz întreruptă si are urmatoarele distante:

Regimul de aliniere principal este la distanta de **5.00m** sau fata de limita de proprietate propusa dinspre calea de acces, conform planșei de Reglementari Urbanistice si **37.65m** fata de axul strazii.

5.2. Cladirile nu se vor retrage de la alinierea stabilita prin regulamentul PUZ si pot avea "iesinduri" (console) de pana la **2,0 m** si retrageri locale de pana la **2,0 m**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. In cadrul parcelei, **regimul de aliniere lateral** sud este de **3.0 m** cu o evazare pana la **14.25m** fata de limita parcelei.

Regimul de aliniere nord minim **5.00m** față de limita de proprietate;

6.2. **Regimul de aliniere posterior** este la **5.00m**;

6.3. In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACESE

7.1. Aleele carosabile de pe terenul studiat va fi propus printr-un profil cu latime de 5.00m pentru a permite accesul mașinilor de interventii, ambulante, pompieri, salubritate, etc., prin intermediul caii de acces din Strada Amurgului.

Rezolvarea propusa de acces, la locurile de parcare din subsol se face pe o rampa dinspre Tronson 1, dintr-o alee secundara ce face legatura cu strada Amurgului.

7.2. Se va solicita de catre administratia locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de construire planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu-se in mod special asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm, asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platforme, si canalizarea acestora, interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate.

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul trenului studiat. Se recomanda gruparea parcajelor, prin cooperare.

8.2. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**

șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași

C.U.I. 19776526/10.08.2008

email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

9.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi cea prevazuta in Planul de Regulament, respectiv maxim **+20,00 m** de la cota 0 a cladirii. Regimul de înălțime propus pentru complexul rezidențial este **2 Subsoluri + P + 2E + 4 etaje + 5E retras**. In culoarele rezervate rețelelor electrice, inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

10.1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii, va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

10.3. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.1. Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2. Se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale, termoficare sau electrice aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

11.4. Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri, copertina si de pe terenul amenajat sa se faca spre un sistem intern de canalizare – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Beneficiarul se obliga sa se racordeze la utilitatile publice.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

12.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus.

12.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestora.

Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

13.1. Imprejmuirile spre strada vor fi transparente la 1,80 m din care un soclu de maxim 0,6m.

13.2. Imprejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sarmei ghimpate sau a imprejmuirilor din zidarie.



AXA ATELIER DE ARHITECTURA

Proiectant RUR: **B.I.A. CIOLACU DRAGOS**
șos. Păcurari nr. 64, Mun. Iași, jud. Iași
C.U.I. 19776526/10.08.2008
email: arh.dragosciolacu@gmail.com

Proiect: nr. 04/2020 Faza P.U.Z.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Obiectiv: PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI
CU FUNCTIUNI MIXTE – LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SPATII COMERCIALE
SI DOTARI PE TREN PROPRIETATE

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi **POT propus = 36.31% (POT recomandat maxim C.U.+20% din 50% = 60%)** ;

14.2 Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea POT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Local Râmnicu Sărat .

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi **maxim 1.88 adc (CUT recomandat maxim C.U. +20% din 2= 2.4)**;

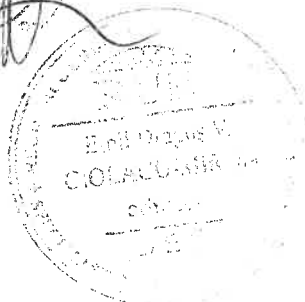
15.2. Se va admite de catre administratia locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT - ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza de Consiliul Local Râmnicu Sărat.

ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ

16.1. Planul urbanistic s-a elaborat in format analogic si digital, pe suport topografic actualizat, realizat in sistem de proiectie stereografica 1970, conform art. 18, alin (9) din Ordinul 233/26.02.2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

16.2. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare in, Consiliul Judetean Buzau.

Proiectant de specialitate,
AXA ATELIER DE ARHITECTURĂ
arh. Dragoș CIOLACU



Întocmit,
arh. Andrei TROFIN



LIMITA PROPRIETATE

ZONA STUDIATA



SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL PROIECTANT GENERAL
 STR. Aleea Pinilor, NR. 11 IASI, ROMANIA
 email: 3bcon.project@gmail.com
 RO 36910830 J22/57/2017



Atelier de arhitectura

PROIECTANT DE SPECIALTATE

BENEFICIAR:

S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
 Str. Principe Ferdinand nr.47, Mun. Râmnicu Sarat, jud. Buzau

PROIECT NR
04/2020

TITLU PROIECT:

PUZ - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate
 Intravilan Mun. Râmnicu Sarat, Str. Amurgului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2; Carte funciara nr. 1512 (e;1512);

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara
SEF PROIECT	Arh. Dragos Ciolacu		1/25000
PROIECTAT	Arh. Dragos Ciolacu		DATA
DESENAT	Arh. Andrei Trofin		01/2020

TITLU PLANSA:

PLAN INCADRARE IN ZONA
GOOGLE MAPS

U.01

LEGENDA

LIMITE

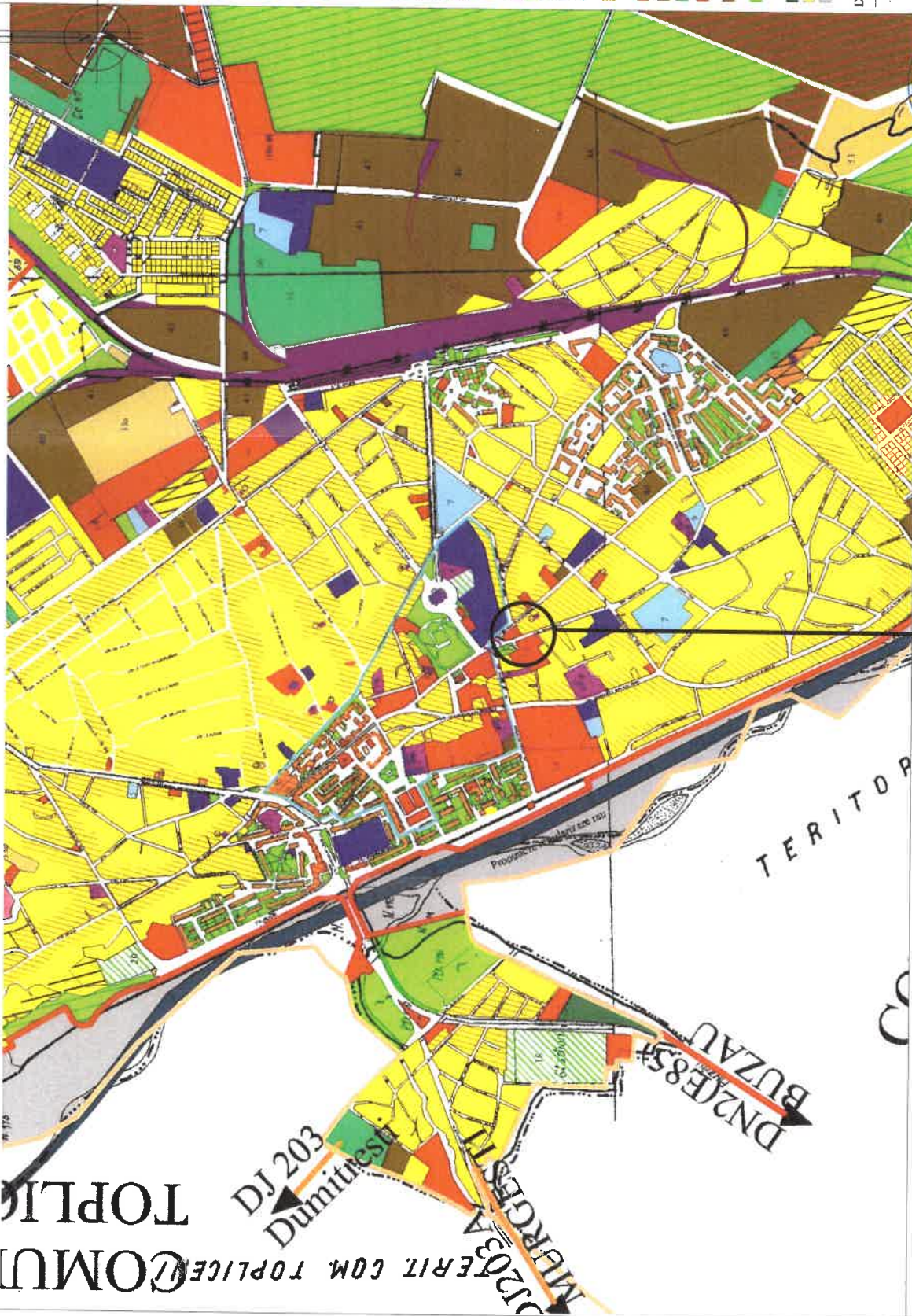
- Limita teritoriului administrativ
- Limita invecinatan propus
- Limita zona centrala

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Subzona pentru locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri din zona centrala
- Subzona cladiri medii si inalte (P+4-P+10 niveluri), desinate locuintelor colective cu spatii la parter si izolat la mezanin ce au functiuni complementare din zona centrala
- Subzona pentru locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- Subzona pentru locuinte colective medii cu P+3 + P+4 niveluri formand ansambluri preponderant rezidentiale
- Subzona mixta cu locuinte colective medii, cu P+3 pana la P+4 nivele
- Subzona mixta cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- Zona pentru constructii administrative, constructii comerciale, institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala.
- Zona unitati industriale si depozitare
- Zona unitati agricole
- Zona destinatie speciala
- Zona pentru dotari de invatamant
- Zona pentru dotari de cult
- Zona pentru dotari de sanatate
- Zona gospodarie comunitara, gospodarie ape si cimitire
- Zona cai ferate
- Zona spatii verzi, parcuri, scuaruri
- Subzona amenajari sportive
- Zona ape
- Curs de apa propus pentru a fi regularizat
- Subzona pentru locuinte si functiuni complementare in care se va elabora PUZ
- Zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS
- Zona in care se va elabora PUZ cu functiunea ID
- Zona in care se va elabora PUZ cu functiunea A
- Zona in care se va elabora PUZ cu functiunea IS+ID
- Zona in care se va elabora PUZ cu functiunea ID+IS
- Zona spatii verzi, parcuri, scuaruri in care se va elabora PUZ
- Zona padure
- Zona teren arabil
- Zona teren neproductiv

DRUMURI

- Drum national
- Drum judetean
- Drum comunal
- Strazi propuse

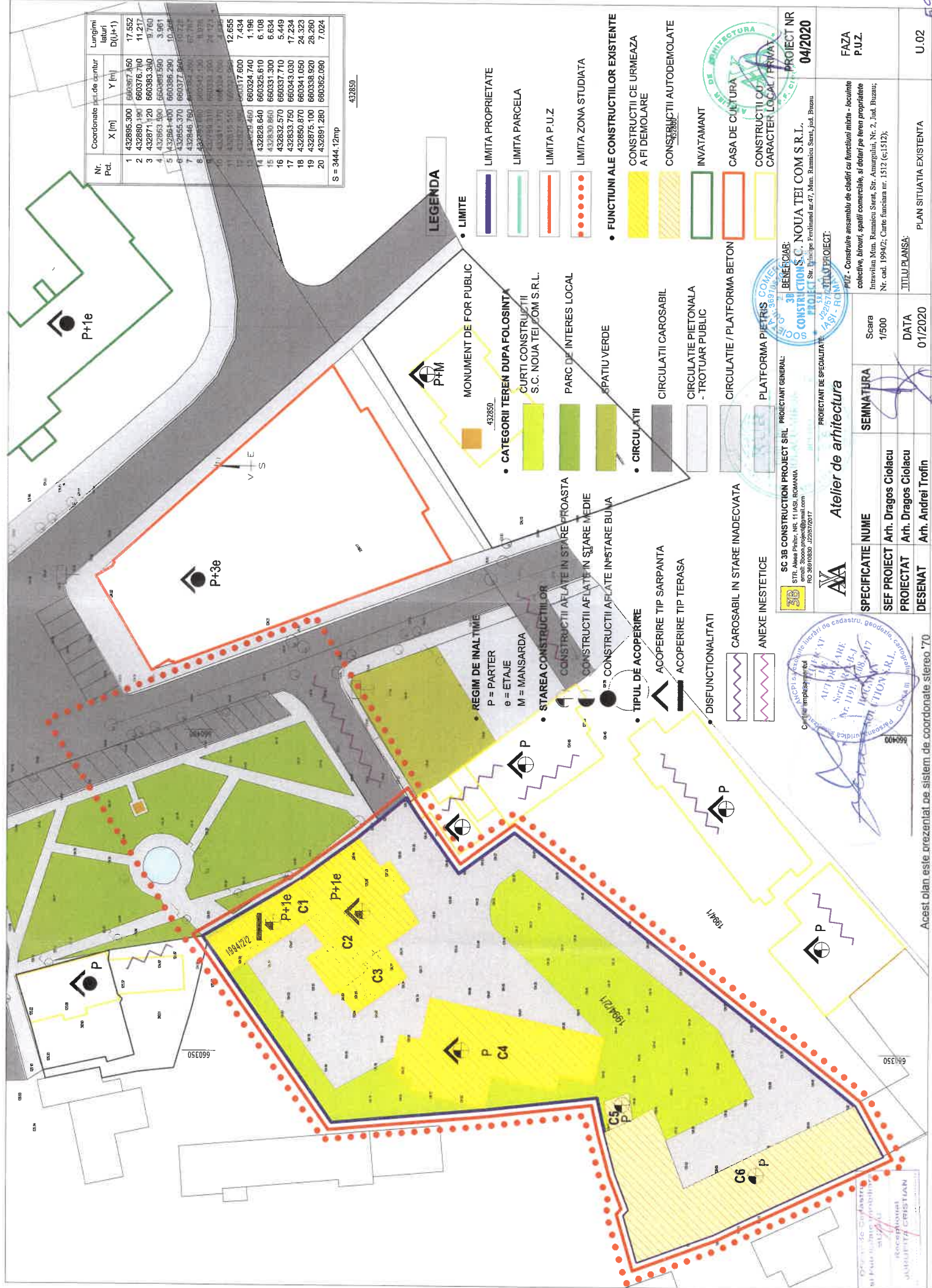


<p>SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Aleea Pinarilor, NR. 11 IASI, ROMANIA www.3bconstruction.com RO 36810830 / 0232272017</p>		<p>PROIECTANT DE ARHITECTURA Atelier de arhitectura</p>		<p>PROIECTANT GENERAL SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Aleea Pinarilor, NR. 11 IASI, ROMANIA www.3bconstruction.com RO 36810830 / 0232272017</p>		<p>PROIECTANT DE ARHITECTURA Atelier de arhitectura</p>		<p>PROIECTANT GENERAL SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Aleea Pinarilor, NR. 11 IASI, ROMANIA www.3bconstruction.com RO 36810830 / 0232272017</p>		<p>PROIECT NR 04/2020</p>	
<p>SEMFICATIE NUME SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu DESEINAT Arh. Andrei Trofin</p>		<p>SEMNUMATURA Scara 1/25000</p>		<p>DATA 01/2020</p>		<p>FAZA P.U.Z.</p>		<p>PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL REGLAMENTARI P.U.G.</p>		<p>U.00</p>	

ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct. de capăt X [m]	Y [m]	Longimi laturi D([m+1])
1	432895.300	660367.850	17.552
2	432880.190	660376.710	11.217
3	432871.120	660383.310	9.760
4	432853.580	660391.500	3.961
5	432854.400	660386.290	10.246
6	432855.370	660377.866	10.724
7	432846.750	660354.500	14.124
8	432833.170	660333.500	24.732
9	432817.570	660317.600	12.655
10	432800.190	660324.740	7.434
11	432785.460	660325.610	1.196
12	432768.640	660325.610	6.108
13	432750.860	660331.300	6.634
14	432732.570	660337.710	5.449
15	432713.750	660343.030	17.234
16	432695.370	660341.050	24.323
17	432676.100	660338.920	25.260
18	432657.280	660362.090	7.024

S = 3444.12mp
432850



- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA PARCELA
 - LIMITA P.U.Z
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - MONUMENT DE FOR PUBLIC
 - CATEGORIE TEREN DUPA FOLOSINTA
 - CURTI CONSTRUCTII S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
 - PARC DE INTERES LOCAL
 - SPATIU VERDE
 - CIRCULATII
 - CIRCULATII CAROSABILI
 - CIRCULATIE PIETONALA - TROTUAR PUBLIC
 - CIRCULATIE / PLATFORMA BETON
 - PLATFORMA PIETRIS CONCRET
 - REGIM DE INALTIME
 - P = PARTER
 - θ = ETAJE
 - M = MANSARDA
 - STAREA CONSTRUCTIILOR
 - CONSTRUCTII AFLATE IN STARE PROASTA
 - CONSTRUCTII AFLATE IN STARE MEDIE
 - CONSTRUCTII AFLATE IN STARE BUNA
 - TIPUL DE ACOPERIRE
 - ACOPERIRE TIP SARPANTA
 - ACOPERIRE TIP TERASA
 - DISFUNCTIONALITATI
 - CAROSABIL IN STARE INADECVATA
 - ANEXE INESTETICE

PROIECTANT DE SPECIALITATE
Atelier de arhitectura

PROIECTANT GENERAL
SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
STR. Alina Buzau, Nr. 11153, BUCURESTI
email: florentina@3bproject.com
RO 40103020 027672007

BENEFICIAR:
CONSTRUCTIONS C. NOUA TEI COM S.R.L.
Str. Ilie Cezarescu nr.47, Mm. Ramnicu Sfant, Jud. Buzau

TITLU PROIECT:
PROIECT NR. 04/2020

FAZA P.U.Z.

SEMNATURA	DATA
Scara 1/500	01/2020
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu	
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu	
DESEANAT Arh. Andrei Trofin	

PROIECT DE SPECIALITATE
Atelier de arhitectura

PROIECTANT GENERAL
SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
STR. Alina Buzau, Nr. 11153, BUCURESTI
email: florentina@3bproject.com
RO 40103020 027672007

BENEFICIAR:
CONSTRUCTIONS C. NOUA TEI COM S.R.L.
Str. Ilie Cezarescu nr.47, Mm. Ramnicu Sfant, Jud. Buzau

TITLU PROIECT:
PROIECT NR. 04/2020

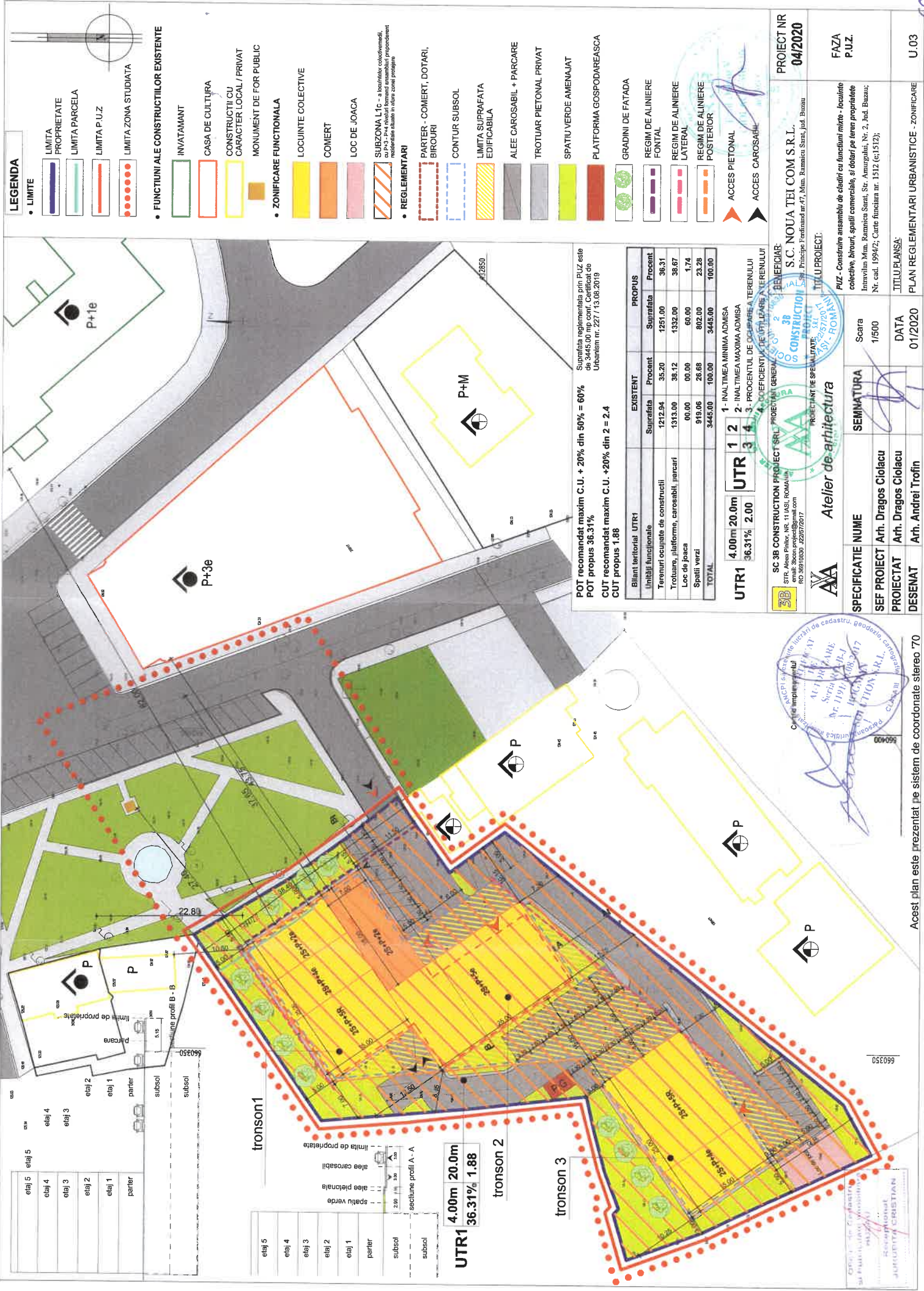
PROIECT DE SPECIALITATE
Atelier de arhitectura

PROIECTANT GENERAL
SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
STR. Alina Buzau, Nr. 11153, BUCURESTI
email: florentina@3bproject.com
RO 40103020 027672007

BENEFICIAR:
CONSTRUCTIONS C. NOUA TEI COM S.R.L.
Str. Ilie Cezarescu nr.47, Mm. Ramnicu Sfant, Jud. Buzau

TITLU PROIECT:
PROIECT NR. 04/2020

Acest plan este prezentat de sistem de coordonate stereo '70



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELA
- LIMITA P.U.Z
- LIMITA ZONA STUDIATA
- INVATAMANT
- CASA DE CULTURA
- CONSTRUCTII CU CARACTER LOCAL / PRIVAT
- MONUMENT DE FOR PUBLIC
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT
- LOC DE JOACA
- SUBZONA L1c - a. Incalzire centralizata, cu P+3 - P+4 niveluri terasate sau balconuri, respectiv rezervate statui in afara zonei protejate
- REGLEMENTARI
- PARTIER - COMERT, DOTARI, BIFOURI
- CONTUR SUBSOL
- LIMITA SUPRAFATA EFICACIABILA
- ALEE CAROSABIL + PARCARE
- TROTUAR PIETONAL PRIVAT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- GRADINI DE FATADA
- REGIM DE ALINIERE FONTAL
- REGIM DE ALINIERE LATERAL
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

POT recomandat maxim C.U. + 20% din 50% = 60%
 POT propus 36.31%
 CUT recomandat maxim C.U. +20% din 2 = 2.4
 CUT propus 1.88

Suprafata reglementata prin P.U.Z este de 3445.00 mp conf. Certificat de Urbanism nr. 227 / 13.06.2019

Bilanț teritorial	UTR1	EXISTENT		PROPIUS	
		Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Terenuri oculte de constructii		1212.94	35.20	1251.00	36.31
Trotuare, platforme, carosabil, parcare		1313.00	38.12	1332.00	38.67
Loc de joaca		00.00	00.00	60.00	1.74
Spatii verzi		919.06	26.68	802.00	23.28
TOTAL		3445.00	100.00	3445.00	100.00

UTR1 4.00m 20.0m
 36.31% 2.00

1 - INALTIMEA MINIMA ADMISA
 2 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA
 3 - PERCENTUAL DE OCULTARE A TERENULUI

SC SB CONSTRUCTION PROJECT SRL
 STR. Alina Pădură, NR. 111ASI, ROMANIA
 email: sbcon.proiect@gmail.com
 RO 36918030_229572617

PROIECTANT DE ARHITECTURA
Atelier de arhitectura

SEMNATURA
 Scara 1/500
 DATA 01/2020

SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolaciu
 PROIECTAT Arh. Dragos Ciolaciu
 DESENAT Arh. Andrei Trofin

PROIECT NR 04/2020
 FAZA P.U.Z.
 TITLUL PLANSA PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE U.03

etaj 5	etaj 5
etaj 4	etaj 4
etaj 3	etaj 3
etaj 2	etaj 2
etaj 1	etaj 1
parter	parter
subsol	subsol
subsol	subsol

sectiune profil A - A

etaj 5	etaj 5
etaj 4	etaj 4
etaj 3	etaj 3
etaj 2	etaj 2
etaj 1	etaj 1
parter	parter
subsol	subsol
subsol	subsol

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

sectiune profil B - B

etaj 5	etaj 5
etaj 4	etaj 4
etaj 3	etaj 3
etaj 2	etaj 2
etaj 1	etaj 1
parter	parter
subsol	subsol
subsol	subsol

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

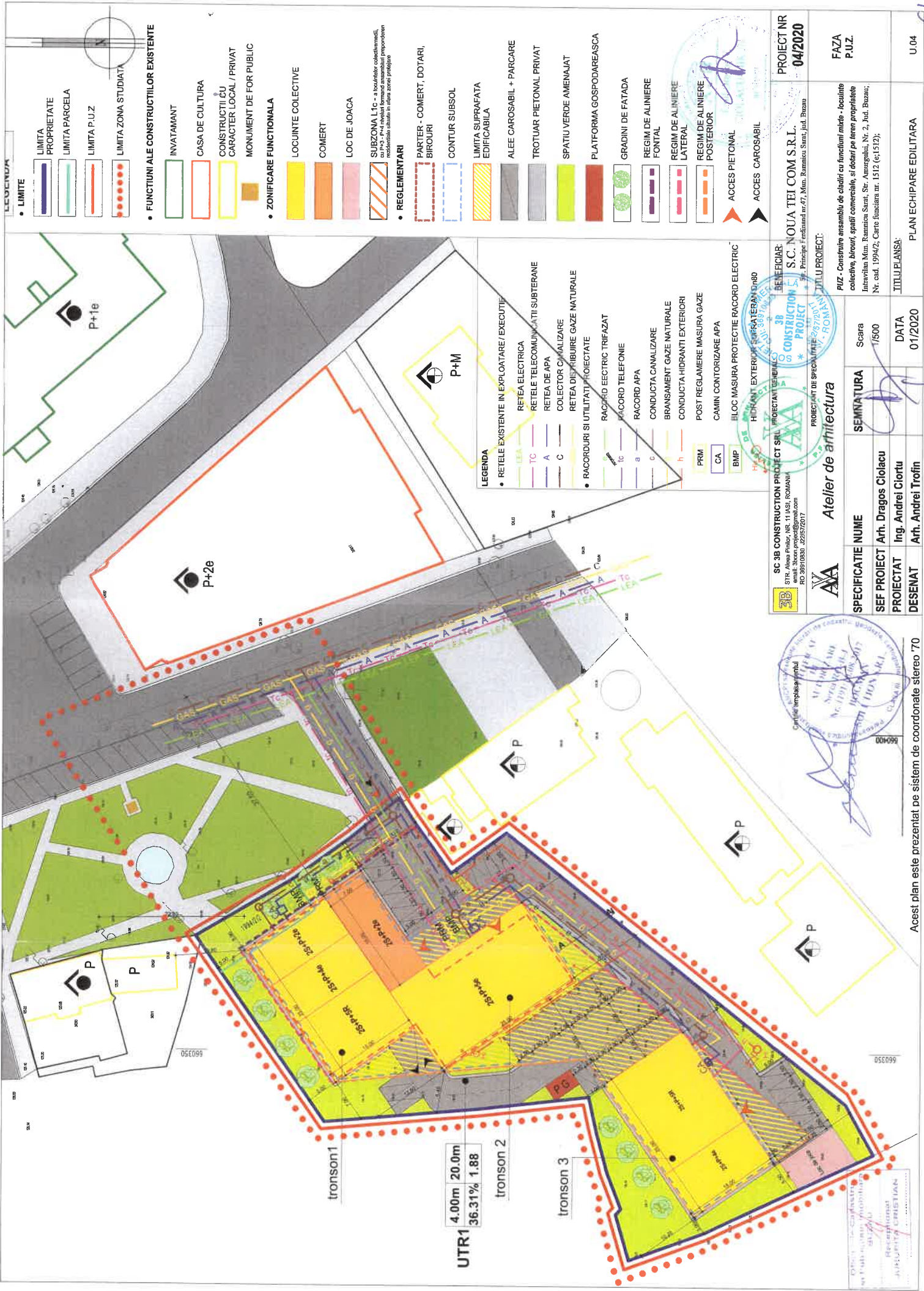
UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88



- LEGENDA**
- LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA PARCELA
 - LIMITA P.U.Z
 - LIMITA ZONA STUDIATA

- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**
- INVATAMANT
 - CASA DE CULTURA
 - CONSTRUCTII CU CARACTER LOCAL / PRIVAT
 - MONUMENT DE FOR PUBLIC

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LOCUINTE COLECTIVE
 - COMERT
 - LOC DE JOACA
 - SUBZONA L1c - a. Incalzire centralizata, cu P+3 - P+4 invelita formativ ansamblu propozitionat individualizata asupra in afara zonei proiectului

- REGLEMENTARI**
- PARTER - COMERT, DOTARI, BIROURI
 - CONTUR SUBSOL
 - LIMITA SUPRAFATA EDIFICABILA
 - ALEE CAROSABIL + PARCARE
 - TROTUAR PIETONAL PRIVAT
 - SPATIU VERDE AMENAJAT
 - PLATFORMA GOSPODAREASCA

- GRADINI DE FATADA
- REGIM DE ALINIERE FONTAL
- REGIM DE ALINIERE LATERAL
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

- LEGENDA**
- RETELE EXISTENTE IN EXPLOATARE / EXECUTIE
 - RETEA ELECTRICA
 - RETELE TELECOMUNICATII SUBTERANE
 - RETEA DE APA
 - COLECTOR CANALIZARE
 - RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
 - RACORDURI SI UTILITATI PROIECTATE
 - RACORD ELECTRIC TRIFAZAT
 - RACORD TELEFONIE
 - CONDUCTA CANALIZARE
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE
 - CONDUCTA HIDRANTI EXTERIORI
 - POST REGLAMERE MASURA GAZE
 - CAMIN CONTORIZARE APA
 - BLOC MASURA PROTECTIE RACORD ELECTRIC
 - HIDRANT EXTERIOR (RACORD) Ø80

PROIECT NR	04/2020
FAZA P.U.Z.	
TITUL PLANSA:	PLAN ECHIPARE EDILITARA
U.04	

P+1e

P+2e

P+M

tronsoan 1

tronsoan 2

tronsoan 3

UTR1 4.00m 20.0m 36.31% 1.88

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL	PROIECTANT	Ing. Andrei Ciortiu
STR. Albea Pinar, NR. 11 IASI, ROMANIA	DESENAT	Arh. Andrei Trofin
email: 3bconproject@gmail.com	SEMNATURA	
RO 30303017_22/25/2017	Scara	1/500
	DATA	01/2020

Atelier de arhitectura

SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu

PROIECTAT Ing. Andrei Ciortiu

DESENAT Arh. Andrei Trofin

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL

STR. Albea Pinar, NR. 11 IASI, ROMANIA

email: 3bconproject@gmail.com

RO 30303017_22/25/2017

PROIECTANT Ing. Andrei Ciortiu

DESENAT Arh. Andrei Trofin

SEMNATURA

Scara 1/500

DATA 01/2020

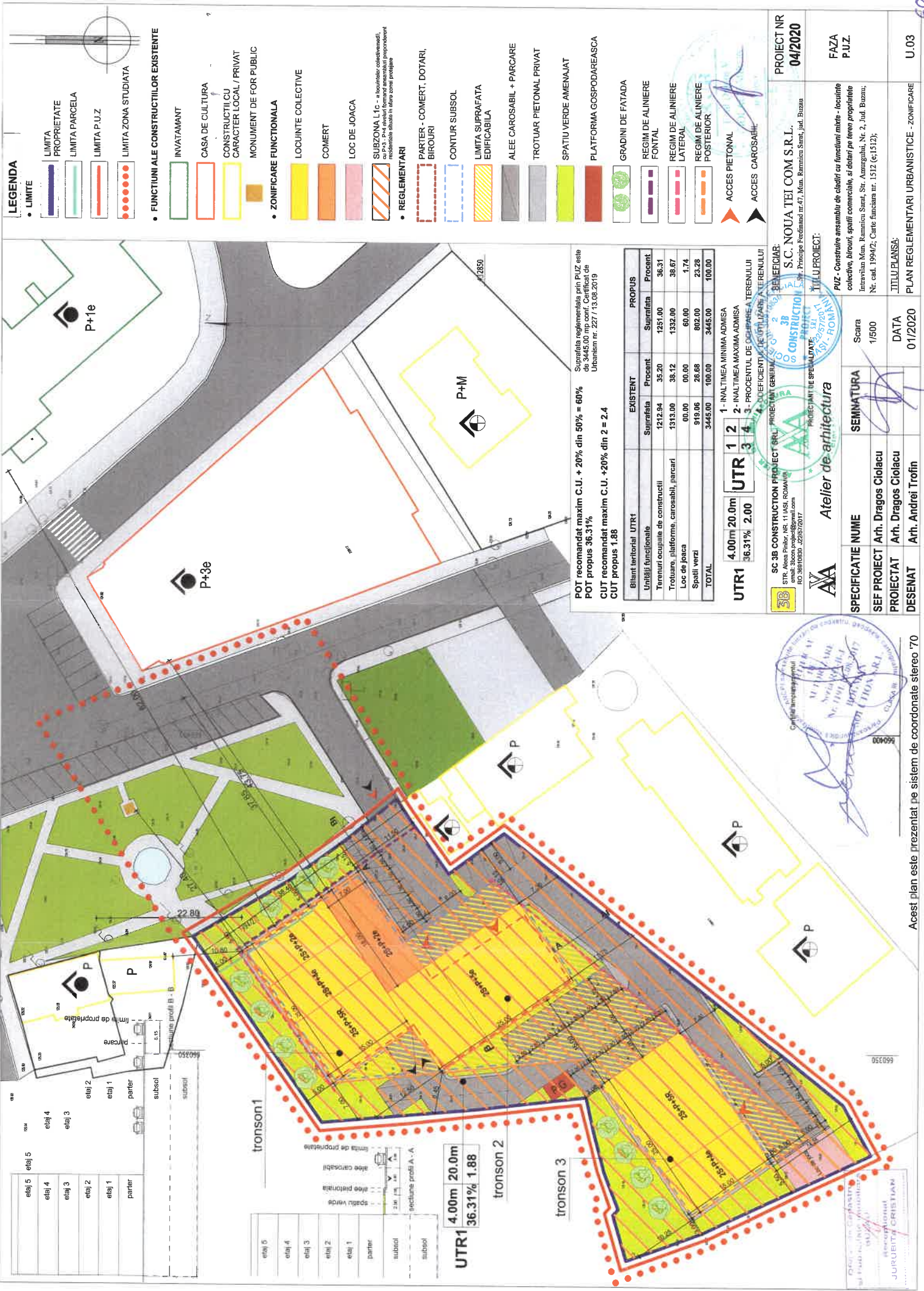
PROIECT NR 04/2020

FAZA P.U.Z.

TITUL PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA

U.04

Acest plan este prezentat pe sistem de coordonate stereografice



LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELA
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA ZONA STUDIATA

- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- INVATAMANT
- CASA DE CULTURA
- CONSTRUCTII CU CARACTER LOCAL / PRIVAT
- MONUMENT DE FOR PUBLIC
- ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT
- LOC DE JOACA
- SUBZONA L1c - in locuintilor colective, cu P+3 - P+4 nivelul format amenajat proporzional in functie de situatia in zona zonei protejate

- REGLEMENTARI
- PARTER - COMERT, DOTARI, BIROURI
- CONTUR SUBSOL
- LIMITA SUPRAFATA EDIFICABILA
- ALEE CAROSABIL + PARCARE
- TROTUAR PIETONAL PRIVAT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- GRADINI DE FATADA
- REGIM DE ALINIERE FONTAL
- REGIM DE ALINIERE LATERAL
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

POT recomandat maxim C.U. + 20% din 50% = 60%
 POT propus 36.31%
 CUT recomandat maxim C.U. + 20% din 2 = 2.4
 CUT propus 1.88

Bilanț teritorial UTR1	EXISTENT		PROPOUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Unități funcționale	1212.84	35.20	1251.00	36.31
Terenuri ocupate de construcții	1313.06	38.12	1332.00	38.67
Trotuare, platforme, carosabili, parcuri	00.00	00.00	60.00	1.74
Loc de joacă	919.06	26.68	802.00	23.28
Spații verzi	3445.00	100.00	3445.00	100.00
TOTAL				

Suprafata reglementata prin P.U.Z este de 3445.00 mp. conf. Certificat de Urbanism nr. 227/13.06.2019

1 - INALTIMEA MINIMA ADMISA
 2 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA
 3 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 4 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

SC SB CONSTRUCTION PROJECT SRL
 STR. Aleea Pahlor, NR. 11 IASI, ROMANIA
 email: sbcon.project@gmail.com
 RO 36970309_229572017

PROIECTANT DE SPECIALITATE
Atelier de arhitectura

SEMNATURA
 Scara 1/500
 DATA 01/2020

etaj 5
etaj 4
etaj 3
etaj 2
etaj 1
parter
subsol
subsol

tronson 1

tronson 2

tronson 3

UTR1
 4.00m 20.0m
 36.31% 1.88

sectiune profil A - A

JURILEITZ CRISTIAN

SC SB CONSTRUCTION PROJECT SRL
 STR. Aleea Pahlor, NR. 11 IASI, ROMANIA
 email: sbcon.project@gmail.com
 RO 36970309_229572017

PROIECTANT DE SPECIALITATE
Atelier de arhitectura

SEMNATURA
 Scara 1/500
 DATA 01/2020

SPECIFICATIE NUME
 Arh. Dragos Ciolacu

SEF PROIECT
 Arh. Dragos Ciolacu

PROIECTAT
 Arh. Dragos Ciolacu

DESEINAT
 Arh. Andrei Trofin

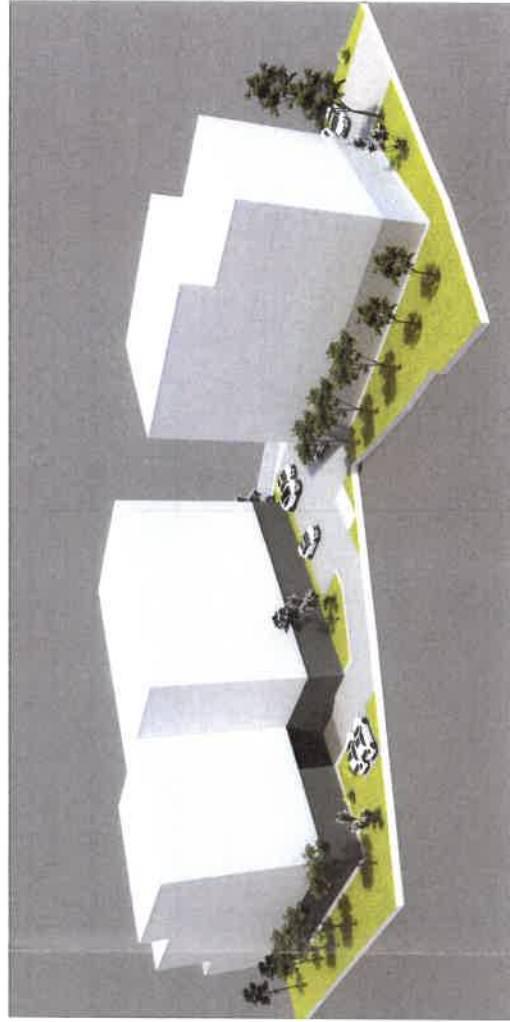
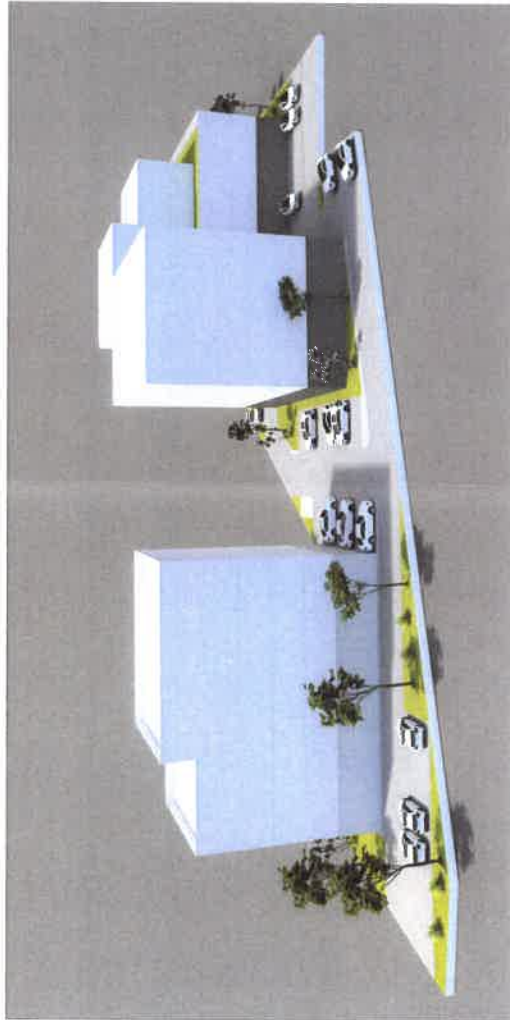
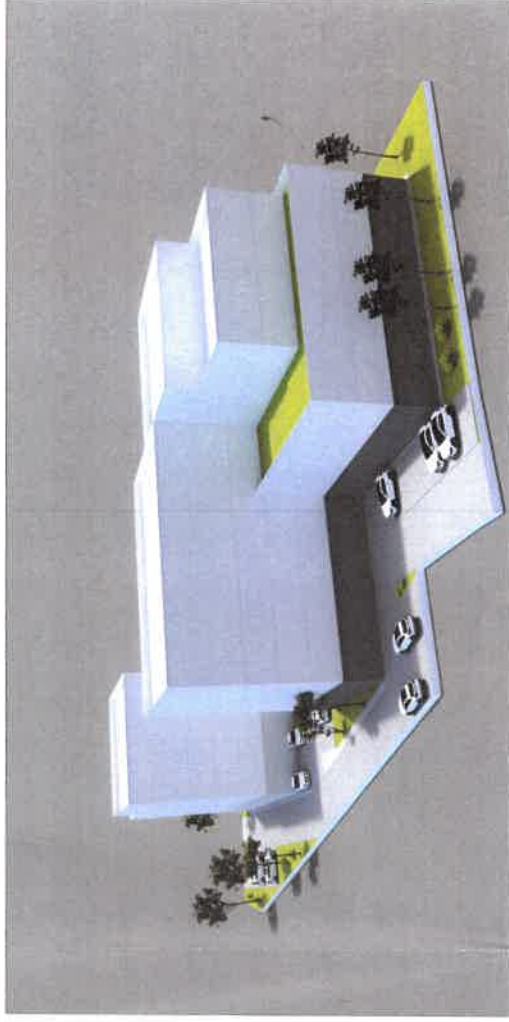
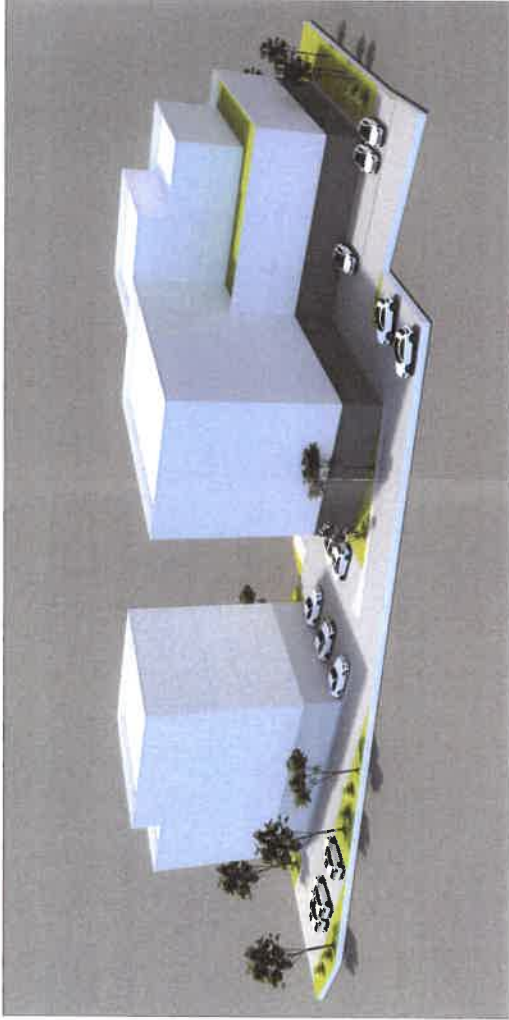
PROIECT NR
 04/2020

S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
 Str. Prinsipe Ferdinand nr.47, Mun. Ramnicu Sarat, jud. Buzau

FAZA
 P.U.Z.

TITLUL PLANȘII
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

U.03



 SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL - PROIECTANT GENERAL STR. Alena Pădură, NR. 11 IASI, ROMANIA email: 3bcon.project@gmail.com RO 36910830_32972017		BENEFICIAR: S.C. NOUA TEI COM S.R.L. Str. Principe Ferdinand nr.47, M.în. Ramnicu Sarat, jud. Buzau		PROIECT NR 04/2020
 Atelier de arhitectura		TITLU PROIECT: PUZ - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate Interviha Mun. Ramnicu Sarat. Str. Armugului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2; Carte funciara nr. 1512 (ei.1512);		FAZA P.U.Z.
PROIECTANT DE SPECIALITATE: Atelier de arhitectura		SEMNATURA 		TITLU PLANSA: STUDIUL VOLUMETRIC - PROPUNERE
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA			
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu	SEMNATURA 			
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu	DATA 01/2020		DESENAT Arh. Andrei Trofin	
DESENAT Arh. Andrei Trofin		DATA 01/2020		



LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELA
- LIMITA P.U.Z
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR (scara 1:500)

• MOBILE AFLATE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

- LICEUL ALEXANDRU VLAHUȚA
cod BZ-II-m-B-02489
- BUSTUL LUI ALEXANDRU VLAHUȚA
cod BZ-II-m-B-02503
- CASA MOȘESCU
cod BZ-II-m-B-02482
- MONUMENT DE FOR PUBLIC
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- LOCUINTE COLECTIVE
- COMERT
- LOC DE JOACA

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Aldea Pălarilor, Nr. 14 (S.S.) Buzău email: sc3b.construction@gmail.com RO 36910330_422672017	PROIECTANT GENERAL: SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL PROIECTANT DE SPECIALITATE: 7/2001	SEMNATURA 1/1000
Atelier de arhitectura		
SPECIFICATIE NUME		
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu		
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu		
DESESTAT Arh. Andrei Trofin		

BENEFICIAR:
S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
Str. Principe Ferdinand nr.47, Mun. Ramnicu Sarat, jud. Buzau

TITLUL PROIECT:
P.U.Z - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren propriatate Interventia Mun. Ramnicu Sarat, Str. Anghelul Nr. 2, Jud. Buzau, Nr. cad. 1994/2, Carte funciara nr. 1512 (6-1512);

PROIECT N/R
04/2020

FAZA
P.U.Z.

TITLUL PLANȘĂ:
PLAN ZONA PROTEJATA MONUMENTE

U.07

• LIMITE

- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELA
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA ZONA STUDIATA

• FUNCȚIUNILE CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- INVATAMANT
- CASA DE CULTURA
- CONSTRUCȚII CU CARACTER LOCAL / PRIVAT
- MONUMENT DE FOR PUBLIC
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

• LOCUINȚE COLECTIVE

- COMERT
- LOC DE JOACA

• SUBZONA L1 (c - a locuitorilor cu caracteristici rezidențiale situate în zona zonei protejate)

• REGLEMENTARI

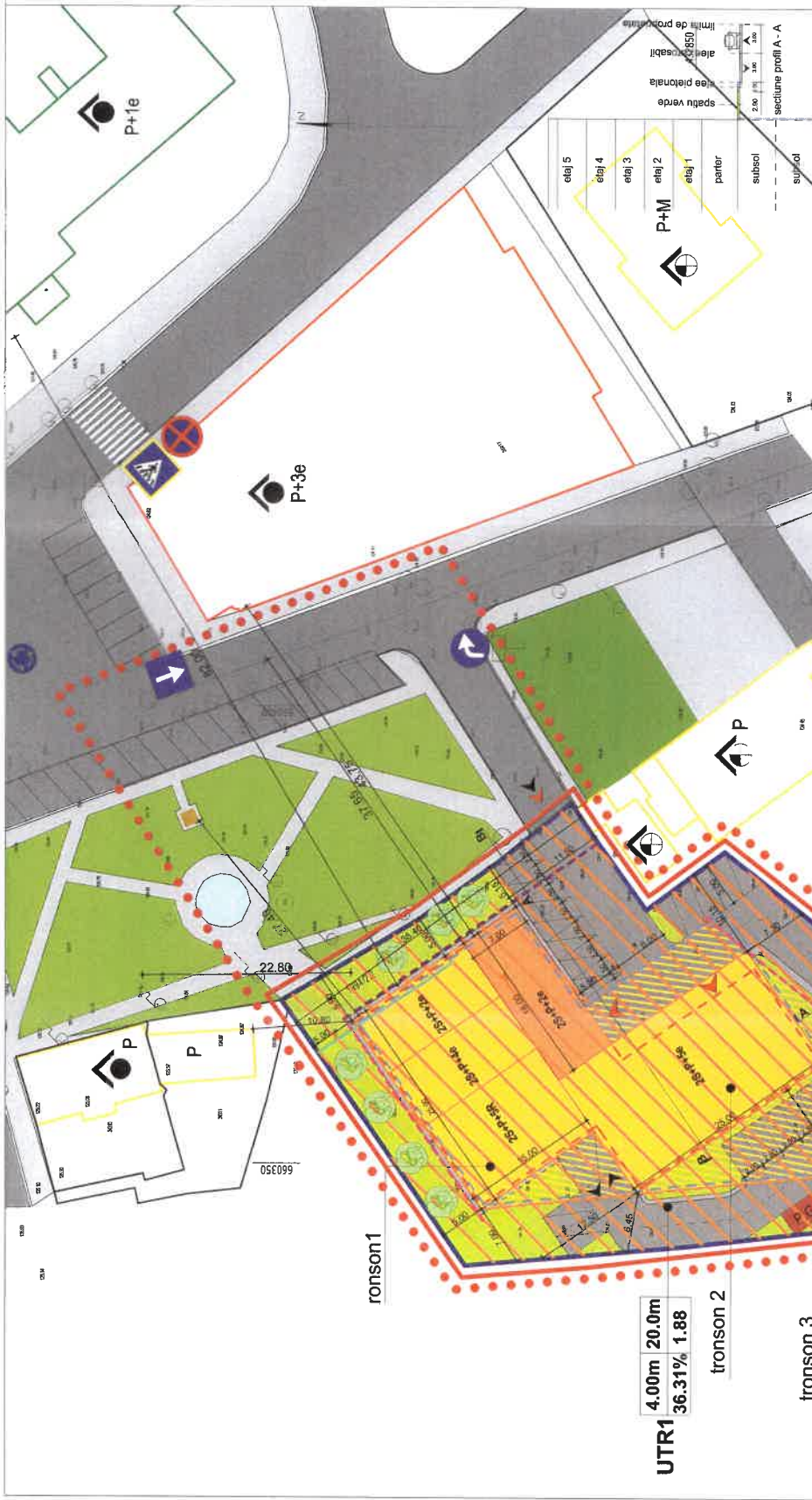
- PARTER - COMERT, DOTARI, BIROURI
- CONTUR SUBSOL
- LIMITA SUPRAFATA EDIFICABILA
- ALEE CAROSABIL + PARCARE
- TROTUAR PIETONAL PRIVAT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

• GRADINI DE FATADA

- REGIM DE ALINIERE FONTAL
- REGIM DE ALINIERE LATERAL
- REGIM DE ALINIERE POSTERIOR

• ACCES PIETONAL

• ACCES CAROSABIL



POT recomandat maxim C.U. + 20% din 50% = 60%
 POT propus 36.31%
 CUT recomandat maxim C.U. + 20% din 2 = 2.4
 CUT propus 1.88

Bilanț teritorial UTR1	EXISTENT	PROPUȘ
Unități funcționale	Suprafață	Suprafață
Terenuri ocupate de construcții	1212.94	1251.00
Trotuare, platforme, carosabili, parcuri	1313.00	1332.00
Loc de joacă	00.00	60.00
Spații verzi	919.06	802.00
TOTAL	3445.00	3445.00

1 - ÎNALȚIMEA MINIMĂ ADMISĂ
 2 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ
 3 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
 4 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL
 STR. Aleea Pădurii, Nr. 11 IASI, ROMANIA
 email: 3bcon.proiect@gmail.com
 RO 36910830_329527247

Atelier de arhitectură

SEMNATURA
 Scara 1/500
 DATA 01/2020

SEF PROIECT Arh. Dragoș Ciolaciu
 PROIECTAT Arh. Dragoș Ciolaciu
 DESENAT Arh. Andrei Trofin

Parcare suprațerana - 34 locuri
 Suprafața subsoi 1 - 1730 mp/ 25mp (1 loc parcare) - 69 locuri de parcare
 Total 103 locuri de parcare
 18 ap. pe Tronson 1 / 2 = 1 loc la 2 apartamente = 9 locuri x 3 tronsoane = 27 locuri
 Suprafața parter comercial - administrativ - 1251 mp / 50mp desfasurati = 24 locuri
 Total 51 locuri de parcare
 + 20% vizitatori = 60 locuri necesare

Anexa 5 Parcele HG52511996
 5.1. Construcții administrative
 5.1.1 (a) un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 5.3. Construcții comerciale
 5.3.1. Un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.
 5.41. Construcții de locuințe
 5.11.1. Cîte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

PROIECT DE CONSTRUCȚIE
 JUDEȚUL IASI
 JUDEȚUL IASI
 JUDEȚUL IASI

43.75m distanta de la imobilul propus
pana la - CASA DE CULTURA

109.95m distanta de la imobilul propus
pana la - CASA MOSESCU - monument

82.0m distanta de la imobilul propus
pana la - LICEUL "ALEXANDRU VLAHUTA" - monument

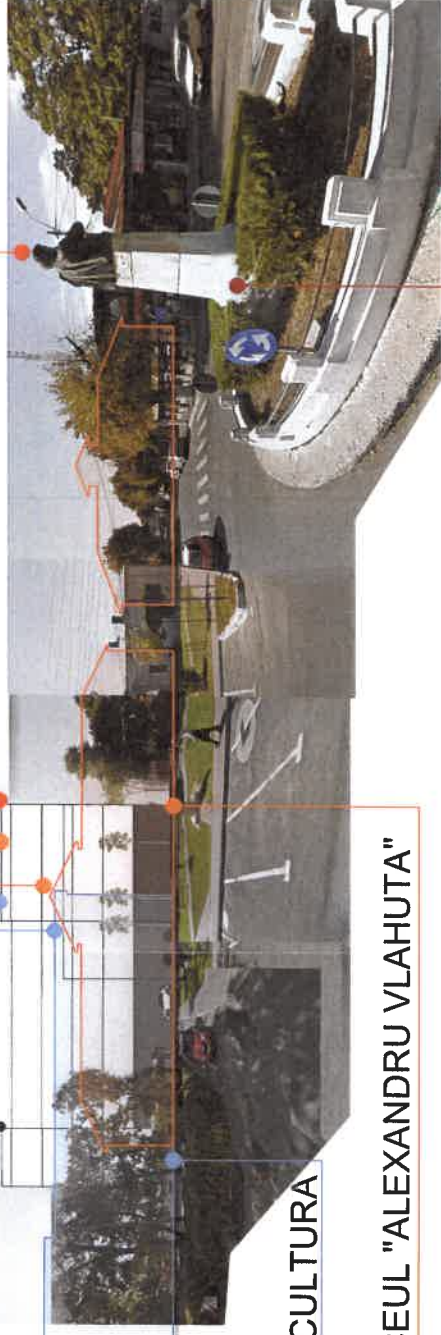
59.60m distanta de la imobilul propus pana la
- BUSTUL LUI "ALEXANDRU VLAHUTA" - monument

CASA DE CULTURA

CASA MOESCU

LICEUL "ALEXANDRU VLAHUTA"

BUSTUL LUI "ALEXANDRU VLAHUTA"



 SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Alina Pinar, NR. 11 IASI, ROMANIA www.proiectant.com RG 3618034 / 26.07.2017		BENEFICIAR S.C. NOUA TEI COM S.R.L. Str. Principe Ferdinand nr.47, Mun. Ramnicu Sarat, jud. Buzau		PROIECT NR 04/2020
PROIECTANT DE SPECIMANTE  Atelier de arhitectura		TITLUL PROIECT P107 - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - localitate colective, birouri, spatiu comercial, si dotari pe teren proprietate intravilan Mun. Ramnicu Sarat, Str. Amurgului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 19994/2; Carte funciara nr. 1512 (e:1512);		FAZA P.U.Z.
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA	TITLUL PLANSA: DESFASURARE FRONT STRADA AMURGULUI	U.09	
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu		DATA 01/2020		
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu				
DESENAT Arh. Andrei Trofin				

43.75m distanta de la imobilul propus
pana la - CASA DE CULTURA

109.95m distanta de la imobilul propus
pana la - CASA MOSESCU - monument



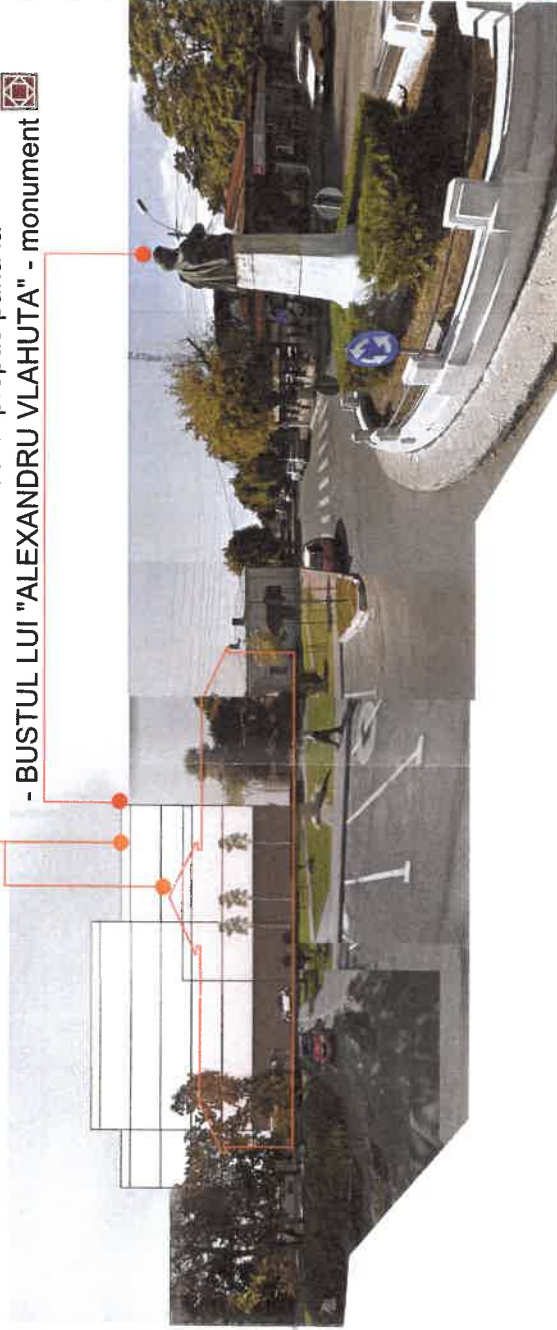
DESFAȘURARE FRONT STRDA AMURGULUI - CLADIRE PROPUSA PRIN PUZ IN RELATIE CU CASA DE CULTURA SI CASA MOSESCU



SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Alena Păltor, NR. 11 IASI, ROMANIA email: 3bcon.project@gmail.com RO 36108301_22/05/2017		PROIECTANT GENERAL: 		PROIECT NR 04/2020
ATELIER DE ARHITECTURA Atelier de arhitectura		PROIECTANT DE SPECIALITATE: 		FAZA P.U.Z.
SPECIFICATIE NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: PUZ - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate Intervilan Mun. Ramnicu Sarat, Str. Amurgului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2; Carte funciunara nr. 1512 (e:1512);		TITLU PLANSĂ: DESFAȘURARE FRONT STRDA AMURGULUI F1
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu	PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu	DESEMAT Arh. Andrei Trofin	DATA 01/2020	U.09'

 82.0m distanta de la imobilul propus
pana la - LICEUL "ALEXANDRU VLAHUTA" - monument

59.60m distanta de la imobilul propus pana la
- BUSTUL LUI "ALEXANDRU VLAHUTA" - monument 



DESFAȘURARE FRONT STRDA AMURGULUI - CLADIRE PROPUSA PRIN PUZ IN RELATIE CU LICEUL ȘI BUSTUL LUI "ALEXANDRU VLAHUTA"

 SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Alena Frâier, NR. 11 IASI, ROMANIA email: 3bcon.urojed@gmail.com RO 3691950 229572017		PROIECTANT GENERAL:  Atelier de arhitectura		PROIECTANT DE SPECIALITATE:	
SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu		SEMINATURA		DATA	
PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu				01/2020	
DESEMAT Arh. Andrei Trofin					
BENEFICIAR: S.C. NOUA HETCOM S.R.L. Str. Principele Ferdinand nr. 7, Min. Ramnicu Sarai, jud. Buzau			PROIECT NR 04/2020		
TITLUL PROIECT: PUZ - Construire ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, birouri, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate Intevlan Miu, Kamnicu Sarai, Str. Amurgului, Nr. 2, jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2; Carte funciara nr. 1512 (s:1512);			FAZA P.U.Z.		
TITLUL PLANȘA: DESFAȘURARE FRONT STRDA AMURGULUI F2			U.9"		





BUSTUL LUI "ALEXANDRU VLAHUTA"

LICEUL "ALEXANDRU VLAHUTA"

CASA DE CULTURA

ANSAMBLU PROPUS

CASA MOSESUCU

 SC 3B CONSTRUCTION PROJECT SRL STR. Aldea Piniilor, NR. 11 IASI, ROMANIA email: 3bcon.project@gmail.com RO 36910304_029572017		PROIECTANT GENERAL:  PROIECTANT DE SPECIALITATE:  Atelier de arhitectura		BENEFICIAR: COM. VLAHUTA S.C. NOUA TEI COM S.R.L. Str. Trandave F. 11, Iasi, Romania, Str. 8, Iasi		PROIECT NR 04/2020	
TITLU PROIECT PUZ - Construcție ansamblu de cladiri cu functiuni mixte - locuinte colective, spatii comerciale, si dotari pe teren proprietate Intravilan Muz, Intravilan Sarai, Str. Amurgului, Nr. 2, Jud. Buzau; Nr. cad. 1994/2; Carte funciunara nr. 1512 (c:1512);		TITLU ANSAMBLU RELATIONAREA ANSAMBLULUI PROPUS CU MONUMENTELE AFLATE IN ZONA		FAZA P.U.Z.		U. 10	
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA		SEF PROIECT Arh. Dragos Ciolacu PROIECTAT Arh. Dragos Ciolacu DESENAT Arh. Andrei Trofin		 DATA 01/2020			

