

**PROIECT DE HOTARARE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de**  
**Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada**  
**Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

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

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- referatul de specialitate al Arhitectului Sef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea nr.12000/05.07.2017 adresata de catre doamna Visan Loredana Rebeca, in calitate de titular al investitiei;
- raportul informarii si consultarii publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.14293/26.06.2017 (faza finala si avizarea);
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
- prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- prevederile certificatului de urbanism nr.133/09.08.2016;
- aviz de initiere nr.2/08.03.2017;
- adresa nr.6788/23.05.2017 a Consiliului Judetean Buzau;
- Planul Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;
- prevederile art.36 alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau.

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

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

**Initiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin Valentin**



**PRESEDINTE DE SEDINTA,**

---

**CONTRASEMNEAZA**

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT**

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web site: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr.16313/20.07.2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

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

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

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea “Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:  
-Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.133/09.08.2016;  
-Aplicare prevederi aviz de initiere nr.2 din 08.03.2017;  
-Construire locuinta P+E, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale.

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

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





**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT**



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

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 15579 / 11.07.2017

**Raport de specialitate,**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*» in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău

Având in vedere:

- cererea nr. 12000/05.07.2017 adresata de d-na Visan Loredana Rebeca, cu domiciliul in municipiul Ramnicu-Sarat, strada Bisoca, nr. 25, judetul Buzau, in calitate de titular al investitiei;
- prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6, 7 si 7<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 133/09.08.2016;
- raportul informării si consultării publicului nr. 14293/26.06.2017 întocmit in conformitate cu prevederile art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
- prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*» in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău, imobilul cu nr. cadastral 34669 fiind proprietatea d-nei Visan Loredana Rebeca.

Propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local.

Arhitect Sef,  
ing. Nicolae Gabriela

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 60215 din 09 08 2016.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 133 din 09 08 2016.

In scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) \_\_\_\_\_ \*\*)  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Bisoca, nr. 25,  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona / Plan de  
situatie / Nr. cad. 34669

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

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat

Imobilul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale  
acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructia C1 locuinta

Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri  
P, P+1, P+2, conform U.T.R. 2 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 2 din P.U.G.: Permisuni: se pot au  
constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea trep  
locuintelor parter restructurabile / se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si aspe  
arhitectural al locuintelor / se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona / Conditio  
restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezul  
profilul transversal al strazii Bisoca, cu pastrarea regimului de aliniere existent

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

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se pot i  
cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

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

$S_{teren} = 394\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0$

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

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

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inreg  
proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii tin  
arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor pro  
evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inal  
intocmi studii de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a in  
de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, a HG 52  
privind aprobarea regulamentului general de urbanism si conform cap 3, art. 8, art. 18 si art 19 din Regula  
Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ in scopul declarat\*4) pentru/~~intre~~  
**CONSTRUIRE LOCUINTA P+E**

\*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 i  
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 - solicitant  
adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si privat  
mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE  
participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea pub  
accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului oblig  
contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului in  
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  
certificatul de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea admi  
publice competente.

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

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si  
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 me  
solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a  
notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

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

alimentare cu energie

salubritate

electrica - faza P.U.Z / DTAC+DTOE

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei - faza P.U.Z.

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

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

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

Verificare conform Legii 10/1995 - cerintele rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

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

Studiu geotehnic - DTAC+DTOE

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

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 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 0.5 % din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 210/26.11.2015

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 210/26.11.2015

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

PRIMAR\*\*\*),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cisjan Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Daniela Manuela

ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)

(numele, prenumele si semnatura)

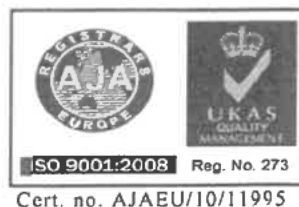
ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 9.0 lei, conform chitantei nr. 072802 din 14.07.2016  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 09 08 2016



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariersarat.ro](http://www.primariersarat.ro)  
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariersarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariersarat.ro)

Nr. 14293 /26.06.2017

### Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii Planului Urbanistic.Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*»,  
*in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau*  
- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 10862 /14.06.2017 a initiatorului Visan Loredana Rebeca cu domiciliul in str. municipiul Ramnicu Sarat, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z.+ R.L.U. «*Construire locuinta P+E*», in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau in format electronic si pe suport hartie pusa la dispozitia Arhitectului Sef si Serviciului Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat de catre titular, afisarea pe site-ul institutiei a informarii si consultarii publicului a variantei finale avizata conform solicitarilor din Certificatul de Urbanism nr. 133/09.08.2016,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat "[primariersarat.ro](http://primariersarat.ro)" si a fost pusa la dispozitie si prin analiza directa de catre Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat, in perioada 15.06.2017-26.06.2017, pentru fiecare zi, ora 14.00, termen limita de depunere si inregistrare a propunerilor, observatiilor si sugestiile privind elaborarea documentatiei tehnice (variantei finale si avizarea).

In procesul de informare si consultare a publicului, nu au fost inregistrati solicitanti care sa faca observatii sau sa-si exprime punctul de vedere in legatura cu elaborarea variantei finale si avizarea documentatiei de urbanism P.U.Z si R.L.U. – «*Construire locuinta P+E*»

Primar,  
Cîrjan Sorin-Valentin



Intocmit:  
Sef Serviciu Urbanism  
ing. Teodorescu Dragos





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.ro)  
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariemsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariemsarat.ro)

Nr. 10862 /15.06.2017

### ANUNT DE INFORMARE SI CONSULTARE PUBLICA,

Primaria municipiului Ramnicu-Sarat cu sediul in str. N. Balcescu, nr. 1, informeaza publicul cu privire la elaborarea propunerii finale care include observatiile avizelor pentru documentatia tehnica «*Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism – strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat*» ce are ca obiectiv «*Construire locuinta P+E*» titular Visan Loredana Rebeca, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, prevederile Ordinului 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 si a prevederilor Legii 52/21.01.2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Obiectivele P.U.Z. si R.L.U.- str. Bisoca, nr. 25 sunt:

- aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr. 133/09.08.2016;
- aplicare prevederi Aviz de Initiere nr. 02/08.03.2017;
- a) Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
  - zonificare functionala in zona L1b - locuinte individuale sau colective mici P-P+2 / zona M1b – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate micu max. P+2 / zona de circulatii carosabile si pietonale;
  - construirea unei cladiri P+1E pe terenul proprietatea beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
  - reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirii;
  - circulatia juridica a terenurilor;
  - reabilitarea, modernizarea si extinderea fondului construit in zona.
- b) Reglementari cu privire la:
  - regimul de inaltime;
  - procentul de ocupare a terenului P.O.T.;
  - coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.;
  - echiparea tehnico-edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate;
- c) Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:
  - accesele auto si pietonale;
  - locuri de parcare pentru proprietari;
  - reglementarile si recomandarile prevazute in avize – acordurile autoritatilor;

d) Consecintele economice si sociale ale realizarii investitiei:

- categorii de costuri suportate de investitorul privat si categorii de costuri in sarcina autoritatilor locale

Documentatia *P.U.Z. + R.L.U. – construire locuinta P+E*, poate fi consultata pe pagina de internet a Primariei, respectiv in fiecare zi ora 14.00, valabil pentru urmatoarele 10 zile de la data prezentei pana la data 26.06.2017, la sediul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat – Serviciul Urbanism.

In data 26.06.2017, ora 14.00 va avea loc dezbaterea publica de consultare a publicului privind propunerile, observatiile si sugestiile privind elaborarea propunerii finale care include cerintele avizelor favorabile obtinute pentru documentatia de urbanism «Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbanism – «*Construire locuinta P+E*»– strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat»

*Primar,*  
*Cîrjan Sorin-Valentin*



Intocmit:  
Sef Serviciu Urbanism  
ing. Teodorescu Dragos





# ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



ISO 9001:2008 Reg. No 273

Cert no AJAEU/10/11995

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

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 02 /08.03.2017

Aprobat,



Ca urmare a cererii adresate de VISAN LOREDANA REBECA, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 125300, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 5412 din 07.03.2017,

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

## AVIZUL DE INITIERE

Nr. 02 din 08.03.2017.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P+E  
generat de imobilul strada Bisoca, nr. 25, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietati particulare, la sud de proprietati particulare, la est de proprietati particulare, la vest de strada Bisoca.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

zona L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2 / zona M1b – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici max. P+2 / zona de circulatii carosabile si pietonale

Cladirea existenta – servicii si prestari servicii

Cladirea propusa – locuinta P+1

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

P.O.T.exist=13,71% P.O.T.propus= 59,39% C.U.T. exist.=0,14 C.U.T. propus=1,10  
P.O.T.max=60,00% C.U.T. max=1,8 pentru zona mixta

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

asigurare accese in artera principala de circulatie str. Bisoca / circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile / in incinta beneficiarului se va amenaja accese carosabile si pietonale / parcare in incinta / platforma gospodareasca

5. Capacitățile de transport admise:  
realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:  
protectia mediului, energie electrica, sanatatea populatiei, Consiliul Judetean, si va fi aprobat de Consiliul Local.

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

Suprafata ce va fi studiata in P.U.Z. este de 2061 mp si cuprinde terenul beneficiarului de 394 mp  
Suprafata construita propusa este de 190 mp / Suprafata desfasurata propusa = 380 mp  
P.U.Z. + R.L.U. va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 133 din 09.08.2016, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.  
Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 010727 din 01.03.2017.  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.03.2017.

Arhitect Sef  
ing. Nicolae Gabriela



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

**PROIECT NR. 17/2016**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL –**  
**STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL**  
**RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA :**

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

**BENEFICIAR:**

**VISAN LOREDANA REBECA**  
**Cu domiciliul in strada**  
**municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau**

**PROIECTANT:**

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

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE**

**DATA :**

**SEPTEMBRIE 2016**



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

**PROIECT NR. 17 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 133 din 09.08.2016
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1783 din 29.07.2015
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

### **PIESE DESENATE**

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

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

**PROIECT NR. 17 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25,  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**VISAN LOREDANA REBECA**  
**Cu domiciliul in strada Domiresti, nr 6, municipiul Ramnicu Sarat,  
judetul Buzau**

**- PROIECTANT**

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

#### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARI**

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului VISAN LOREDANA REBECA pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire

destinata unei locuinte P+1 (corp C2) a beneficiarului, strada Bisoca, nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarului Visan Loredana Rebeca si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1783 din 29 iulie 2015. Amplasamentul a fost identificat prin documentatie cadastrala .C.F. nr. 34669, U.T.R. 2 Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 394,00 mp cu folosinta de teren curti constructii .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Schimbarea zonei functionale din zona locuinte rezidentiale P-P+2 in zona mixta;
- Construirea unei cladiri P+1 E amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

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

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

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

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

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



### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este in suprafata de  $S= 394,00$  mp si este proprietatea beneficiarului prezentei documentatii, situat la strada Bisoca, nr. 25.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 2 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona locuinte rezidentiale cu cladiri P, P+1, P+2 niveluri. Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal ce se solicita prin Certificatul de urbanism a fi realizat se definesc conditiile prin care se schimba zona functionala a terenul beneficiarului din zona rezidentiala locuinte maxim P+2 niveluri in zona mixta.

Zona studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – zona locuinte individuale;
- la est - zona locuinte individuale,
- la sud – zona locuinte individuale,
- la vest - strada Bisoca.

Documentatia de urbanism P.U.Z. studiaza suprafata de 2061,00 mp. suprafata ce include si terenul beneficiarului  $S= 394,00$  mp

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

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- **L1b** - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protecție;
- **Zona circulatie** carosabila si pietonala.

Terenul beneficiarilor in suprafata de 394 ,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala L1b. Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona mixta.

Disfunctionalitati:

- Front construit stradal existent fara dinamica urbanistica;
- Spatiu verde aferent locuintelor individuale prost intretinut;
- Circulatia stradala de pe strada Bisoca cu imbracaminte degradata;
- Frontul stradal Bisoca discontinuu fara un aliniament controlat, fara dotari complementare necesare zonei de locuit

### BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55
ZONA MIXTA	-	-
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70
SUPRAFATA TOTAL	2061,00	100,00

## 2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone mixte cu dotari complementare zonei de locuit;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.
- In zona studziata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor

In zona studziata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

## 2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

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

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

## 2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

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

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

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

### Sarcini climatice si seismice

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

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

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

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

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

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

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

## 2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei studiate P .U.Z.sunt:

- constructiile de cladiri individuale in regim punctual (izolat) cu regim de inaltime de P construite in ultimele 50 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra;

## **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Circulatia auto principala a zonei cuprinsa in P.U.Z. se desfasoara pe strada Bisoca artera principala de circulatie ce face legatura cu strada Dorobanti si strada Unirii.

Strada Bisoca prezinta imbracaminte degradata ce necesita reabilitare si este situata la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z.

## **2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA**

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

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

### **3.1. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Tema de proiectare pentru acest studiu se refera la conditiile in care se poate executa o cladire pentru locuinta cu regim de inaltime P+1, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului Visan Loredana Rebeca situat la strada Bisoca nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Pe teren se doreste obtinerea unui POT =60% si un CUT=1,10

Beneficiarii au obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru obtinerea indicatorilor de suprafata pe terenul ce a generat P.U.Z. care sa-i permita executarea investitiei propuse.

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

### **3.1.1. FUNCTIUNI PROPUSE**

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

Zona studiata P.U.Z. in suprafata de 2061,00 mp definita la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 394,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarului identificat prin Documentatie cadastrala nr. 34669, situat la strada Bisoca, nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Suprafata de teren  $S=394,00$  mp, are urmatoarele dimensiuni si vecinatati conform documentatiei cadastrale 34669:

- la sud – pe 35,13m teren proprietate privata Asanache Vasile;
- la est - pe 12,62 m teren proprietate privata Asanache Vasile ;
- la vest – pe 12,19 m strada Bisoca;
- la nord – pe 18,99 m + 6,21m + 7,17 m teren proprietate privata Grigore Ana.

Se propune executarea unei constructii P+1 E pe terenul liber din incinta beneficiarului in care se vor amenaja spatii de locuit. In corpul de cladire existent C1 se vor amenaja functiuni mixte, complementare zonei de locuit respectiv: spatii administrative, sediu firma.

Constructia cu regim de inaltime P+1 E va avea:

- suprafata construita  $S= 190,00$  mp
- suprafata construita desfasurata  $S= 380,00$  mp
- 

Structura de rezistenta va fi din zidarie portanta cu samburi si centuri din beton armat, plansee din beton armat, acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla profilata. Finisajele vor fi superioare adecvate functiunii.

Constructia existenta pe teren in care se amenajeaza functiuni mixte fara a se interveni asupra structurii ei are :

- suprafata construita  $S= 54,00$  mp
- suprafata construita desfasurata  $S= 54,00$  mp

In urma realizarii investitiei propuse de beneficiar pe terenul ce a generat P.U.Z..se obtine un POT = 59,39 % si un CUT=1,10

Prin realizarea investitiilor propuse se va dezvolta zona de servicii la nivelul orasului care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Se propune ca intreaga zona studiata P.U.Z. sa aiba functiunea de zona mixta permitand astfel posibilitatea realizarii unor spatii pentru comert si servicii care sa favorizeze antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor realizata la o artera principala de circulatie.

Accesele carosabile si pietonale sunt asigurate din strada Bisoca.

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile principale desfasurate pe strada Bisoca.

### **3.1.2. REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE**

#### **Regim de inaltime**

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

Pentru terenul studiat P.U.Z. regimul de inaltime maxim este de P-P+2 E, etajul al doilea nu va fi sub forma de mansarda. Beneficiarul isi propune conform Certificatului de urbanism realizarea unei constructii de P+1 E incadrandu-se astfel in regimul maxim aprobat pentru zona studiata.

#### **Procent de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =60%

Suprafata construita si amenajarile ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un P.O.T. de 59,39 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in POT maxim de 60%.

#### **Coeficient de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =1,80 ( regim de inaltime P+2E)

Suprafata construita desfasurata ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un C.U.T. de 1,10 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in C.U.T. maxim de 1,80.

#### **Echipare tehnico edilitara**

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

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

### **3.1.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR**

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

Se propune modernizarea, reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale existente – strada Bisoca.

Accesul carosabil in incinta beneficiarilor se va realiza numai din strada Bisoca.

Locurile de parcare pentru proprietari se vor amenaja in interiorul parcelei

### 3.1.4. BILANT TERITORIAL

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA L1b** - locuinte individuale sau colective mici P-P+2
- **ZONA M1b** – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie,
- **ZONA CIRCULATIE** (CAROSABILA, PIETONALA)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

#### BILANT TERITORIAL PROPOS – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55	1142,39	55,43
ZONA MIXTA - M1b	-	-	394,00	19,12
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70	200,00	9,70
<b>SUPRAFATA TOTAL</b>	<b>2061,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2061,00</b>	<b>100,00</b>

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

ZONA FUNCTIONALA ZONA M1b –MIXTA	Propus	
	mp	%
1.Cladire existenta - servicii	54,00	13,71
2. Cladire propusa - locuinta	190,00	48,22
3.Spatiu verde amenajat incinta	53,32	13,53
3.Circulatii incinta pietonale	75,18	19,08
4.Circulatii incinta carosabile +parcare	20,00	5,08
5.Platforma gospodareasca	1,5	0,38
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>394,00</b>	<b>100,00</b>

## INDICI DE SUPRAFATA:

- S teren ce a generat PUZ S= 394,00 mp
  - Sc existent = 54,00mp, Sc propus = 190,00 mp, Sc total = 234,00 mp
  - Sd existent = 54,00mp, Sd propus = 380,00 mp, Sd total = 434,00 mp
- 
- P.O.T. existent = 13,71 %            P.O.T. propus = 59,39 %
  - C.U.T. existent = 0,14                C.U.T. propus = 1,10

### 3.2. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investiției propusa de beneficiar, definirea unei zone mixte M1b - zona mixta cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) - contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei studiate P.U.Z. la folosirea eficienta a terenurilor cu obtinerea unor indicatori de suprafata superiori celor de la zona de locuit.

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

### 3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

Acesta voasuporta costurile pentru:

- construirea cladirii P+1 pentru locuinta ;
- amenajare spatii cu functiuni mixte pentru corpul C1 existent in incinta;
- amenajare incinta cu loc de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare acces auto si pietonal;
- executare racord la reteaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

### 3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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



### 3.5. REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor in zona mixta nou propusa cu regim de inaltime P+2 E ( P+1+M)

Pentru celelalte zone functionale zona circulatie carosabila si pietonala se pastreaza reglementarile stabilite prin regulamentul de urbanism aprobat aferent PUG ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat

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

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

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

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv construirea unei locuinte P+1 pe terenul proprietate a beneficiarului si amenajarea unor spatii mixte in corpul de cladire existent.

Acesta confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal si defineste o zona functionala mixta care conduce la ricarea gradului de confort urban al zonei.

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

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

Terenul studiat P.U.Z se afla in afara zonelor de protectie a Monumentelor istorice.

In zona studziata nu sunt zone protejate Natura 2000.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**



**PROIECT NR. 17 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

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

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

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

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

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicitieaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 2.

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

#### **2. Baza legala**

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

#### **3. Domeniul de aplicare**

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

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

3.2. Pentru investitia propusa beneficiarul Visan Loredana Rebeca beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat. Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 394,00 mp,terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala C.F. nr. 34669 , Utr 2 Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1783 din 29 iulie 2015.

Se propune ca intreaga zona studiata P.U.Z. sa aiba functiunea de zona mixta permitand astfel posibilitatea realizarii unor spatii pentru comert si servicii care sa favorizeze antreprenoriatul local si zonal in paralel cu beneficiul la nivelul consumatorilor realizata la o artera principala de circulatie.

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

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

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de  $S = 2061,00$  mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei  $S = 394,00$  mp.

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

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### ZONE FUNCTIONALE

- **M1b - subzona mixta cu locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);**

#### • UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

##### **M1b:**

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

- **SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:**

**M1b:**

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

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

**M1b:**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

**M1b:**

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

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**M1b:**

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

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**

**M1b:**

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de **1,90** metri.
- cladirile se pot atipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor până la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- **CIRCULATII SI ACCESE.**

**M1b:**

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

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**M1b:**

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

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.**

**M1b:**

- Inaltimea maxima admisa este de P+2 niveluri ( P+1+M)
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**M1b:**

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

➤ **CAI RUTIERE**

- **UTILIZARI ADMISE.**

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere si reabilitare a strazilor existente si a trotuarelor

- **UTILIZARI INTERZISE**

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

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

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

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

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

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

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

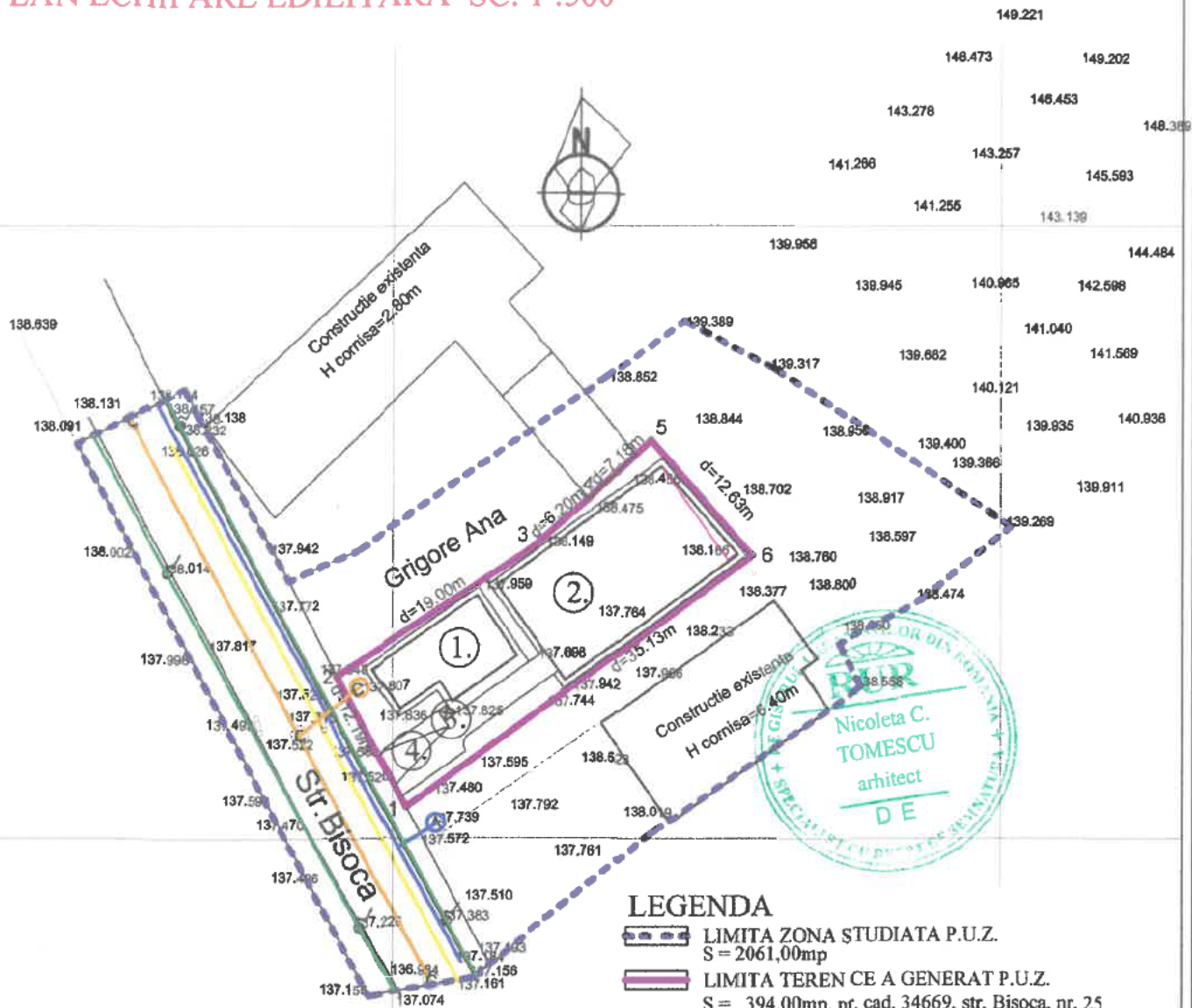
**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 :500



## OBIECTE

1. Cladire existenta - servicii si prestari servicii
2. Cladire propusa - locuinta
3. Platforma gospodareasca
4. Parcare

## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25
- ECHIPARE EDILITARA**
- LINIE ELECTRICA
- RETEA APA
- RACORD EXISTENT RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RACORD EXISTENT RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZE
- STALPI DE ILUMINAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA



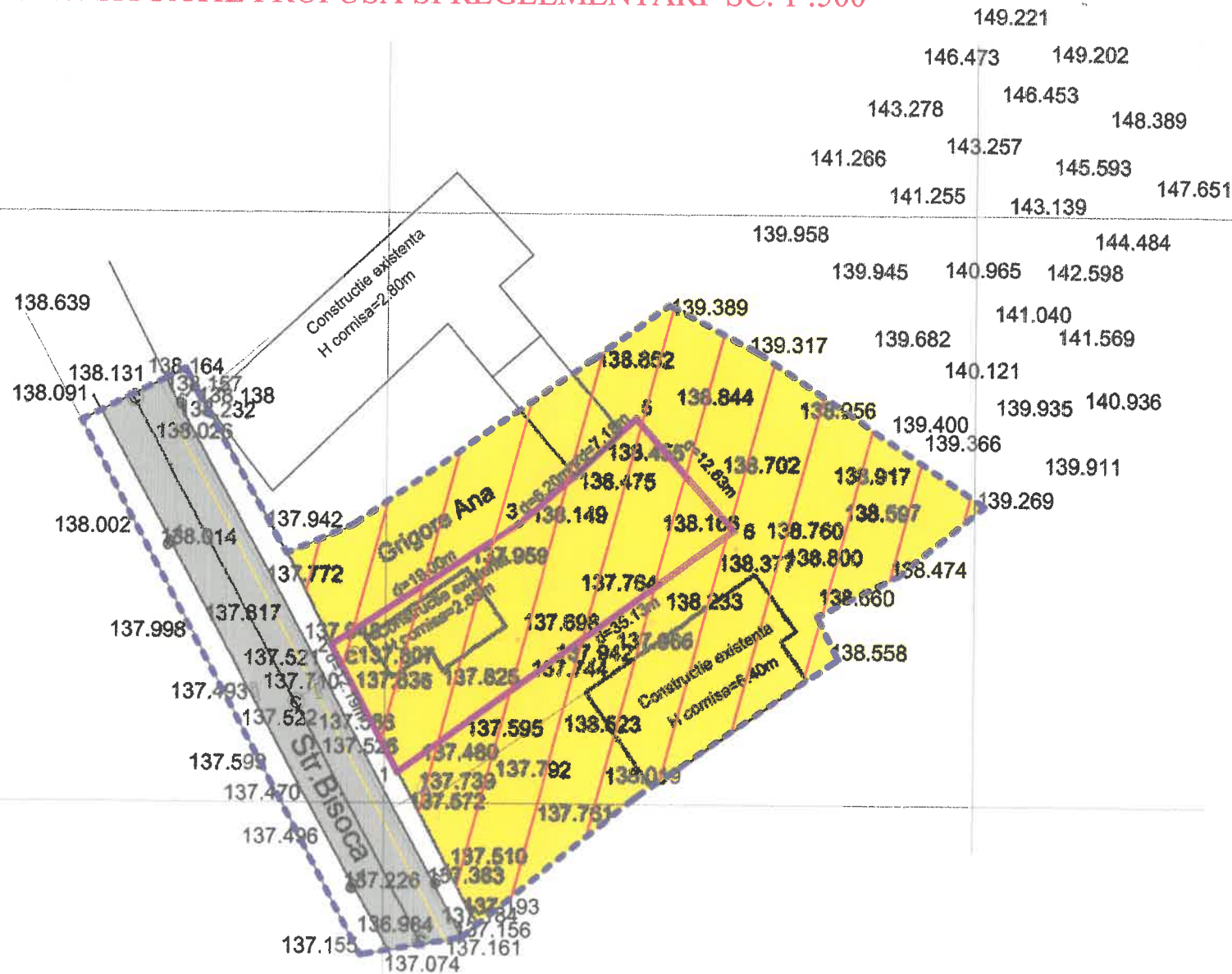
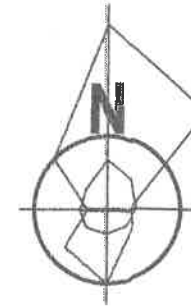
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: <b>VISAN LOREDANA REBECA</b>		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: <b>PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU</b>		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA		PL. NR. E.E. 1
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

### PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 :500



#### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

#### ZONIFICARE

- M1b - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie

#### CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA



**REGLEMENTARI:** Pentru zona studiată PUZ se propune schimbarea zonei funcționale din zona locuințe și funcțiuni complementare în zona mixtă.

Zona mixtă, (conform regulament PUG) are :

- POT maxim: 60%, CUT maxim: 1,80
- Regim de înălțime maxim: P+1+M - P+2
- Structura durabilă, finisaje superioare
- Asigurare racord la utilități

#### INDICI DE SUPRAFATA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ:

S teren ce a generat PUZ = 394mp  
 SC existent = 54mp, SC propus = 190,00mp, SC total = 234,00mp  
 SCD existent = 54mp, SCD propus = 380,00mp, SCDtotal = 434mp

**POT existent = 13,71%    POT propus = 59,39% = 60%**

**CUT existent = 0,14    CUT propus = 1,10**

#### BILANT TERITORIAL PROPOS ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
- ZONA LIb - locuinte individuale sau colective mici P - P+2	1 536,39	74,55	1 142,39	55,43
- ZONA MIXTA	-	-	394,00	19,12
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75	324,61	15,75
- ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70	200,00	9,70
<b>TOTAL</b>	<b>2 061,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 061,00</b>	<b>100,00</b>

#### NOTA

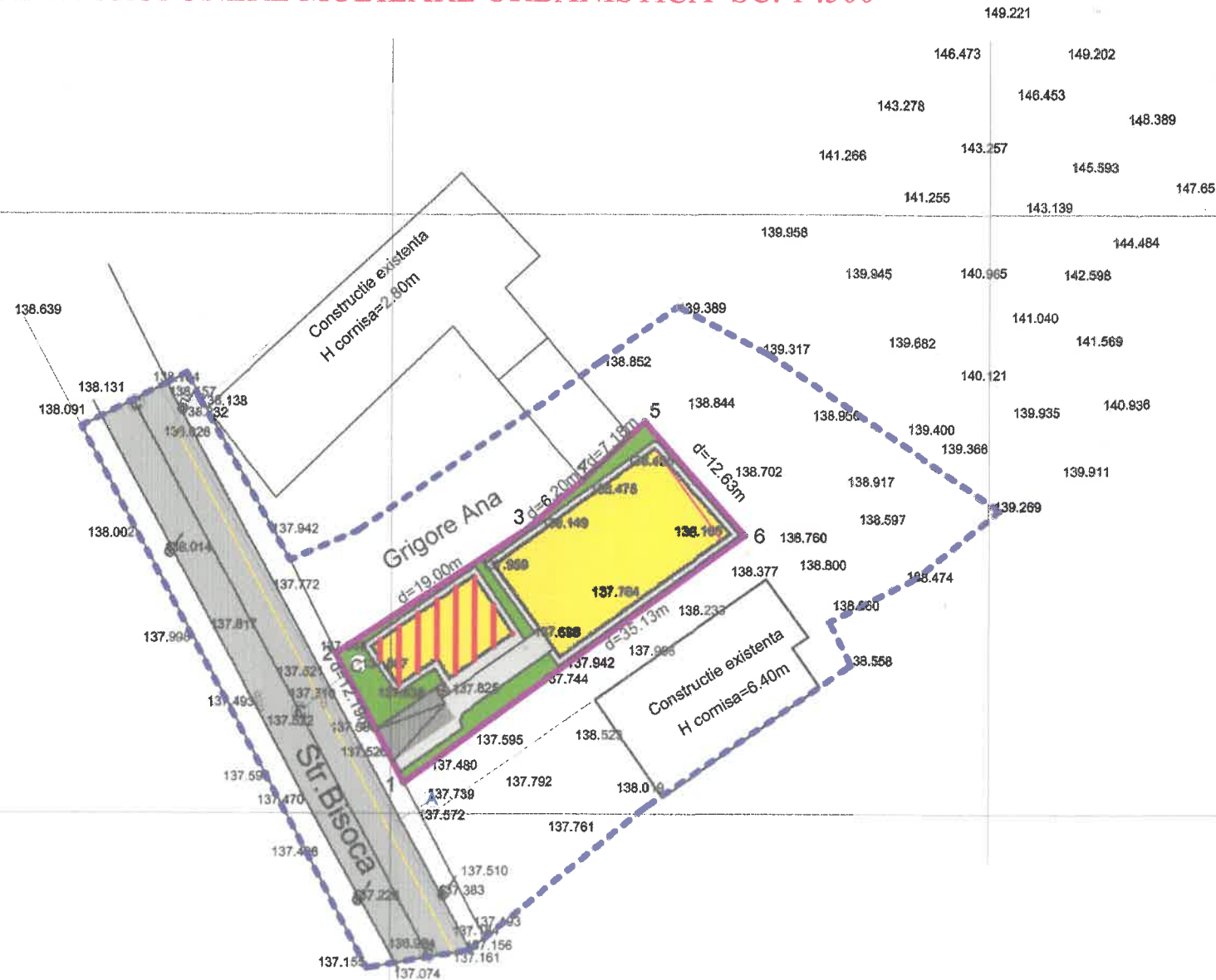
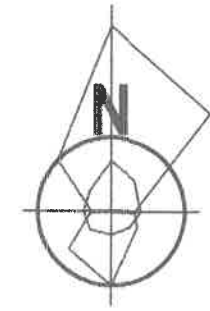
Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI		PL. NR. A3
PROIECTAT	Arh Nicoleta Tomescu		DATA 2016			
DESINAT	Arh Nicoleta Tomescu					

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC. 1 :500



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## ZONIFICARE

- CLADIRE EXISTENTA pentru functiune mixta - servicii, prestari servicii
- CLADIRE PROPUA - locuinta
- SPATII VERZI
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA
- PARCARE INCINTA

## CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA

## NOTA

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.

## INDICI DE SUPRAFATA:

S teren ce a generat PUZ = 394mp

SC existent = 54mp, SC propus = 190,00mp, SC total = 234,00mp

SCD existent = 54mp, SCD propus = 380,00mp, SCDtotal = 434mp

POT existent = 13,71% POT propus = 59,39%

CUT existent = 0,14 CUT propus = 1,10

## BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z

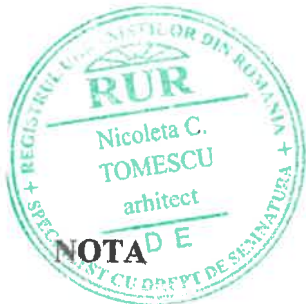
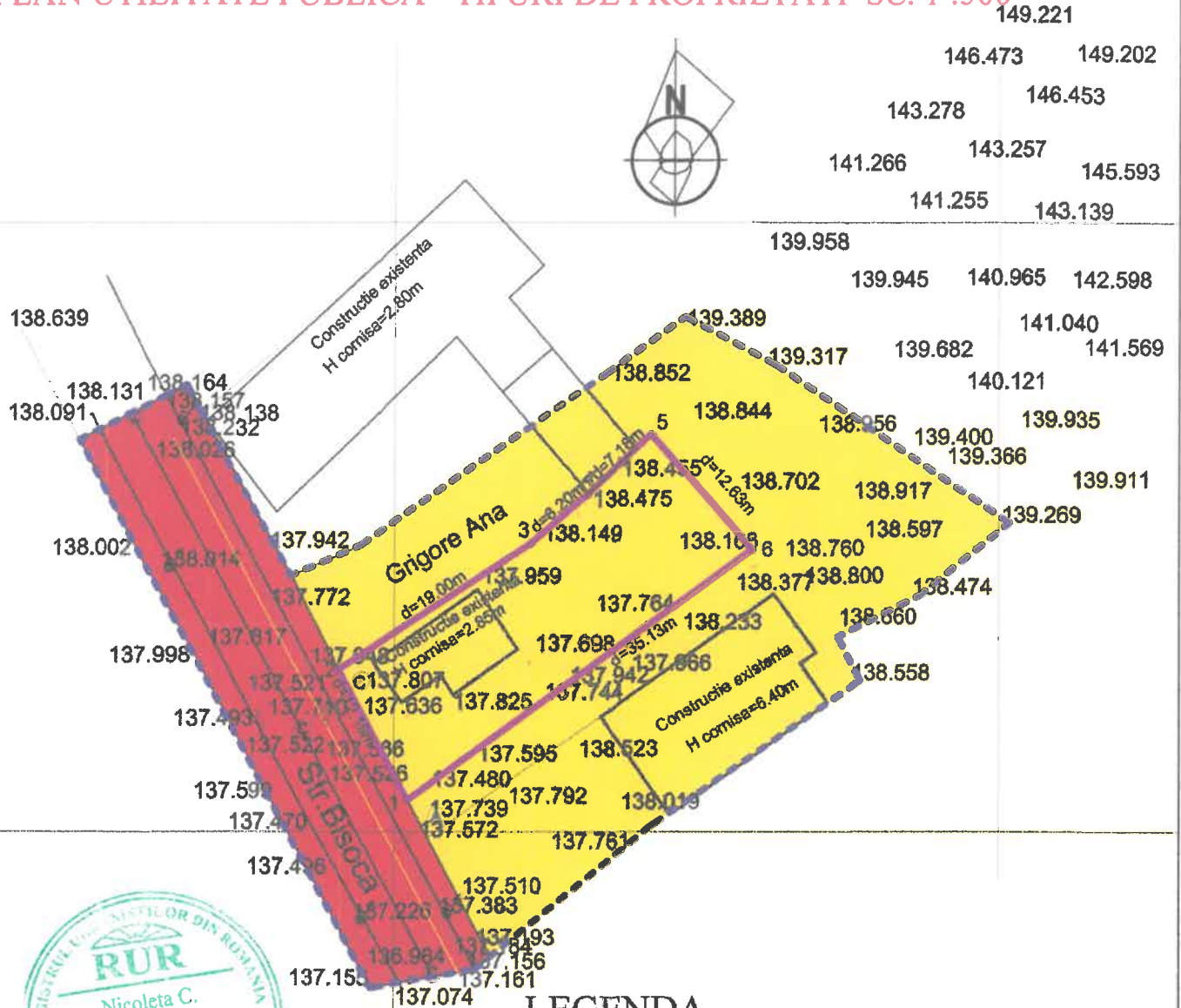
ZONA FUNCTIONALA ZONA M1- mixta	PROPUS	
	mp	%
1. Cladire existenta: servicii	54,00	13,71
2. Cladire propusa - locuinta	190,00	48,22
3. Spatiu verde amenajat incinta	53,32	13,53
4. Circulatii incinta pietonale	75,18	19,08
5. Circulatii incinta carosabile+ parcare	20,00	5,08
6. Platforma gospodareasca	1,50	0,38
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>394,00</b>	<b>100,00</b>

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA	PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	PL. NR. A5
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu				
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu				

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

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



**NOTA**

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.

## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## TIPURI DE PROPRIETATI

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

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1: 500			
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA	TITLU PLANSA:		PL. NR.
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		2016	PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI		A4