

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

**PROIECT NR. 06/2017**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL -**  
**ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR**  
**NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15,**  
**IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**  
**MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA :**

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

---

---

**BENEFICIAR:**

**POPESCU SIMONA, POPESCU ANA MARIA si**  
**POPESCU NIKOLAS COSTIN**

**PROIECTAT:**

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

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE** 2x2.

**DATA:**

**MARTIE 2018**



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

**PROIECT NR. 06/2017**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR  
NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI LOCUINTE, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.121 din 26.06.2017
- Memoriu General P.U.Z.
- Regulament de urbanism P.U.Z.

### **PIESE DESENATE**

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 - Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- PI.EE1 - Plan coordonator retele

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 11055 din 26 06 2017.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 121 din 26 06 2017.

In scopul: ALIPIRE IMOBILE TEREN: STR. VETERANILOR NR. 3 +  
STR. RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) POPESCU SIMONA si  
POPESCU ANA MARIA si POPESCU NIKOLAS COSTIN

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, bl. 1, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_,  
ap. \_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 11055 din 16.06.2017  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. str. Veteranilor, nr. 3 + str.  
Radu cel Frumos, nr. 15 nr. 21, bl. \_\_\_\_ sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan  
de incadrare in zona / Nr CF vechi 641 (e:641) / Nr. cadastral vechi 823 / Nr cadastral 32568 / Nr  
CF vechi 2449 (e:2449) / Nr cadastral vechi 2757 / Nr cadastral nou 31669

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Extindere cart. A. Saligny  
aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 99/26.08.2004,  
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:

Terenurile se afla in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat  
Terenurile sunt 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: terenuri curti-constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte, regim de inaltime P/P+1 din  
P.U.Z. Extindere cart. A. Saligny  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. Extindere cart. A. Saligny:

1. Informatii extrase din documentatiile de urbanism: se pot autoriza constructii noi de locuinte pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor

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

2. Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazilor Radu cel Frumos si Veteranilor cu pastrarea regimului de aliniere existent

3. 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

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

5. Inaltimea maxima admisa : regim de inaltime max. P+1 ( $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )

6.  $S_{teren} = 500\ mp\ ptr.\ nr.\ cad.\ 32568 + 500\ mp\ ptr.\ nr.\ cad.\ 31669 / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 0,6$

7. Echiparea cu utilitati existente: apa, canal, energie electrica, gaze, telefoane

8. Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se face din strada Radu cel Frumos si str. Veteranilor

9. Imobilul teren rezultat din alipire va purta adresa administrativa strada Radu cel Frumos, nr. 15

Documentatia tehnica privind autorizarea constructiilor va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru/intrucat: ALIPIRE IMOBILE TEREN: STR. VETERANILOR NR. 3+STR. RADU CEL FRUMOS NR. 15**

**IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE**

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

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

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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 pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul

alimentare cu energie electrica

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei

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

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

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

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente din vecinatate

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al

art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

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

Cristian Sava Valentin



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidoiu Manuela



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

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela



Achitat taxa de: 14,0 lei, conform chitantei nr. 053472 din 16.06.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin posta la data de 26 06 2017

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

**PROIECT NR. 06/2017**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR  
NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI LOCUINTE, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

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

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ALIPIRE IMOBILE TEREN STR.  
VETERANILOR NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN  
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, MUNICIPIUL RAMNICU  
SARAT, JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**POPESCU SIMONA, POPESCU ANA MARIA si  
POPESCU NIKOLAS COSTIN**

**- PROIECTANT:**

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

## 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor Popescu Simona, Popescu Ana Maria si Popescu Nikolas Costin care doresc sa cunoasca conditiile pentru alipirea a doua imobile teren Strada Veteranilor, nr. 3 si strada Radu Cel Frumos nr. 15 , fiecare teren in suprafata de 500,00 mp in vederea construirii unei locuinte.

Terenurile pe care se doreste realizarea investitiilor de mai sus au fost dobandite de beneficiari astfel:

- terenul cu numar cadastral 31669 din strada Veteranilor nr.3 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contact de vanzare-cumparare nr. 3412 din 10.09.2015
- terenul cu numar cadastral 32568 din strada Radu cel Frumos nr.15 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contract de vanzare- cumparare nr. 2017 din 25.05.2015.

Noul teren in suprafata de 1000,00 mp, rezultat din alipire va purta adresa administrativa strada Radu cel Frumos, nr. 15, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

In prezent terenurile proprietate a beneficiarilor sunt cuprinse in documentatia de urbanism faza P.U.Z. - Extindere cartier Anghel Saligny aprobata prin H.C.L. Ramnicu Sarat nr. 99 din 26.08.2004, cu zona functionala –zona locuinte P- P+1.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 121 din 26.06.2017** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. pentru alipirea celor doua imobile fara schimbarea zonei functionale.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Stabilirea zonei functionale - zona locuinte ;  
pentru terenurile ce au generat P.U.Z .;
- alipirea a doua terenuri proprietate a beneficiarilor in vederea construirii unei locuinte cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Amenajare spatii parcare si acces principal la terenul obtinut prin alipire;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ce se va amplasa pe terenul obtinut prin alipire;
- 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 unitatea de servicii, prestari servicii;
- Amenajare circulatie carosabila cu locuri de parcare in incinta blocurilor cu locuinte colective;
- Reglementarile si recomandările 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.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat, cu introducerea unor noi prevederi pe terenurile ce au generat P.U.Z..

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

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

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- PUZ - Extindere cartier Anghel Saligny, municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 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 Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona studiată P.U.Z. este amplasată în municipiul Ramnicu Sarat, în extinderea cartierului Anghel Saligny zona funcțională –zona locuințe P - P+1.

Cele două terenuri ce au generat P.U.Z. fiecare în suprafața de 500,00 mp au folosința de terenuri curți construcții.

Terenul cu număr cadastral 31669, strada Veteranilor nr.3 are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord – pe 19,87 m strada Veteranilor;
- la sud - pe 20,10 m teren proprietate privată beneficiari Nr. cadastral 32568;
- la est – pe 25,13 m teren proprietate privată Rizea Gheorghe;
- la vest – pe 24,99 m teren proprietate privată Nr cadastral 1213.

Terenul cu număr cadastral 32568, strada Radu cel Frumos nr.15 are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord – pe 20,10 m teren proprietate privată beneficiari Nr. cadastral 31669;
- la sud - pe 20,00 m strada Radu cel Frumos;
- la est – pe 24,85 m teren proprietate privată Nr cadastral 1559;
- la vest – pe 25,08 m teren proprietate privată Motas Teodor.

Un teren este amplasat la strada Veteranilor nr. 3 și un teren este amplasat la strada Radu cel Frumos, nr. 15. ambele străzi deșusând în strada principală Aleea Scolii.

Zona studiată în P.U.Z. are ca funcțiune dominantă zona de locuințe realizate pe loturile stabilite prin P.U.Z.- Extindere cartier Anghel Saligny, loturi ce au suprafețe de circa 500 mp fiecare.

Terenul luat în studiu în P.U.Z. are următoarea delimitare:

- la nord – zona locuințe;
- la sud - zona locuințe;
- la est – strada Aleea Scolii ;
- la vest – zona locuințe, strada Radu cel Frumos și strada Veteranilor.

Accesul carosabil și pietonal în zona se face pe artera principală Aleea Scolii în care deșusează strada Veteranilor și strada Radu cel Frumos.

Principală arteră de circulație Aleea Scolii deșusează în drumul județean DJ202 Ramnicu Sarat - Puiesti asigurând legătura cu trama stradală a municipiului Ramnicu Sarat.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- sunt loturi de circa 500 mp destinate zonei de locuinte rezidentiale P - P+1 conform P.U.Z.- Extindere cartier Anghel Saligny.

Terenul cu numar cadastral 31669 este situat in strada Veteranilor nr.3, si are suprafata de 500,00 mp si se invecineaza la sud cu terenul cu numar cadastral 32568 amplasat la strada Radu cel Frumos, nr. 15 cu o suprafata tot de 500,00 mp.

Cele doua terenuri au generat prezentul P.U.Z. pentru alipirea lor in vederea construirii unei locuinte.

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

- zona locuinte rezidentiale P- P+1;
- zona circulatie carosabila si pietonala
- zona teren neproductiv adiacent circulatiei carosabile pe care se desfasoara circulatia pietonala

Locuintele executate pe loturile in zona studiata P.U.Z. au regim de inaltime parter.

Disfunctionalitati:

- circulatie carosabila cu profil nemodernizat, strazi pietruite;
- lipsa trotuare amenajate;
- spatiilor verzi prost intretinute;
- cadru construit in curs de definire;
- lipsa dotari complementare zonei de locuit.

### BILANT TERITORIAL EXISTENT PUZ

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA LOCUINTE individuale sau cuplate mici P- P+2, aflate in afara zonelor protejate	6107,43	61,98
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1617,65	16,42
ZONA TEREN NEAMENAJAT aferent circulatiei carosabile	21228,92	21,60
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>9854,00</b>	<b>100,00</b>

### 2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de locuit in curs de definire;
- Spatiu verde insuficient, prost intretinut;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- Lipsa trotuare amenajate;
- In zona studiata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

### 2.4. REGIMUL JURIDIC

Terenurile pe care se doreste realizarea investitiilor de mai sus au fost dobandite de beneficiari astfel:

- terenul cu numar cadastral 31669 din strada Veteranilor nr.3 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contact de vanzare-cumparare nr. 3412 din 10.09.2015
- terenul cu numar cadastral 32568 din strada Radu cel Frumos nr.15 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contract de vanzare- cumparare nr. 2017 din 25.05.2015.

Terenul cu numar cadastral 31669 este situat in strada Veteranilor nr.3, si are suprafata de 500,00 mp si se invecineaza la sud cu terenul cu numar cadastral 32568 amplasat la strada Radu cel Frumos, nr. 15 cu o suprafata tot de 500,00 mp.

Cele doua terenuri au generat prezentul P.U.Z. pentru alipirea lor in vederea construirii unei locuinte.

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

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

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

### 2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Municipiul Rm. Sarat se afla în subunitatea numita Câmpia Râmnicului si care formeaza împreuna cu Câmpia Buzau-Siret Câmpia Româna 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 vânt  $Q_{ref} = 0,45$  KN/mp – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005
  - sarcina data de zapada  $G_v = 1,20$  KN/mp – conform CR-1-3-2005
- Adâncimea de înghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77
- Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:
- acceleratia terenului  $a_g = 0,28$  g, pentru IMR = 100 ani
  - perioada de colt  $T_c = 1,6$  sec conf. Normativ P100-1-2004
- Nivelul hidrostatic se afla situat în jurul adâncimii de 20 – 30 m.

### **2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT**

Caracteristic zonei sunt:

- constructiile de locuinte individuale cu regim de inaltime parter construite in ultimii 10 de ani, in stare buna cu structura durabila ;
- spatiul verde aferent locuintelor este prost intretinut si neamenajat;
- terenuri libere neconstruite ;

### **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Zona studiata este amplasata la principala artera de circulatie a cartierului Strada Alea Scolii ce debuseaza in drumul judetean DJ202 Ramnicu Sarat - Puiesti Puiesti si asigura legaturile functionale cu celelalte zone ale municipiului Ramnicu Sarat.

In zona sunt doua strazi de importanta locala strada Veteranilor si strada Radu cel Frumos care asigura accesul la cele doua terenuri ce au generat P.U.Z.

Cele doua strazi secundare sunt pietruite , fara trotuare amenajate, circulatia pietonala desfasurandu-se pe terenul neproductiv adiacent strazilor.

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

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari pozate la strada Radu cel Frumos, strada Aleea Scolii si strada Veteranilor :

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

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

#### 3.1. Elemente de tema

Solicitarea beneficiarilor Popescu Simona, Popescu Ana Maria si Popescu Nikolas Costin se refera la dorinta de a realiza alipirea a doua terenuri fiecare in suprafata de 500,00 mp unul la strada Veteranilor nr. 3 si altul la strada Radu cel Frumos nr. 15 obtinandu-se un singur teren de 1000,00 mp pentru a construi o locuinta.

Terenurile pe care se doreste realizarea investitiilor de mai sus au fost dobandite de beneficiari astfel:

- terenul cu numar cadastral 31669 din strada Veteranilor nr.3 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contact de vanzare-cumparare nr. 3412 din 10.09.2015
- terenul cu numar cadastral 32568 din strada Radu cel Frumos nr.15 cu suprafata de 500,00 mp a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 2017 din 25.05.2015.

Penru terenul rezultat in urma alipirii cu suprafata de 1000,00 mp beneficiarii au Act de alipire nr.2417 din 05.07.2017.

Noul teren in suprafata de 1000,00 mp va avea nomenclatura stradala si adresa strada Radu cel Frumos nr. 15 ( conform Certificat Adresa nr. 23 din 13.06.2017)

Numarul cadastral al terenului rezultat prin alipire va fi de 35533 (alipirea terenurilor cu nr. cadastral 31699 strada Veteranilor nr. 3 si nr. cadastral 32568 strada Radu cel Frumos nr. 15).

Pentru investitia propusa beneficiarii au obtinut **Certificatul de Urbanism nr. 121 din 26.06.2017** investitia urmand a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 1000,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 35533 UAT Ramnicu Sarat.

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru definirea conditiilor ce se impun din studiile urbanistice pentru realizarea investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii.

#### 3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

##### 3.2.1. FUNCTIUNI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru stabilirea compatibilitatii investitiei propuse cu prevederile din documentatiile urbanistice avizate in P.U.G.

În cadrul P.U.G. Rm. Sarat , aprobat, s-au stabilit directiile de dezvoltare ale zonei în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

În urma propunerilor din prezentul PUZ s-au definit următoarele zone funcționale :

- **Zona locuințe individuale sau cuplate mici P-P+2 aflate în afara zonelor protejate**
- **zona spații verzi aliniament**
- **Zona circulație carosabilă**
- **zona circulație pietonală și pista de biciclete.**

➤ **Zona locuințe individuale sau cuplate mici P-P+2 aflate în afara zonelor protejate**

Prin propunerile prezentei documentații se păstrează funcțiunea dominantă a loturilor curinse în studiu de zonă locuințe individuale sau cuplate, propunându-se mărirea regimului de înălțime de la P+1 la maxim P+2.

Zona cuprinde cele două terenuri ce au generat P.U.Z. propuse a fi alipite – formând un singur teren în suprafață de 1000,00 mp ce va avea nomenclatura strădala și adresa strada Radu cel Frumos nr. 15 ( conform Certificat Adresa nr. 23 din 13.06.2017).

Terenul beneficiarilor rezultat în urma alipirii are o suprafață de 1000,00 mp are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La nord – pe 19,87 m strada Veteranilor ;
- La est - pe 25,13 m teren proprietate privată Rizea Gheorghe;  
-pe 24,85 m teren proprietate privată Nr. cadastral 1559;
- La sud - pe 20,00 m strada Radu cel Frumos ;
- La vest – pe 25,08 m teren proprietate privată Motas Teodor;  
-pe 2,99 m teren proprietate privată Nr cadastral 1213.

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 1919/2014 asigurând însorirea de minim 1 ½ ore la solstiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădirea proiectată și a locuințelor învecinate.

Construcțiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiată P.U.Z., existente în vecinătatea terenurilor beneficiarilor, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil având retrageri și distanțe obligatorii față de proprietățile vecine, respectiv 0,60 m liniari față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 1,90 m liniari dacă există goluri în zid.

Se propune alipirea celor două terenuri ce au generat P.U.Z. și obținerea unui teren de 1000,00 mp , definit mai sus, în vederea construirii unei locuințe.

Noua construcție cu caracter definitiv va avea structura durabilă , zidărie portanță cu samburi și centuri din beton armat sau structura pe cadre din beton armat, acoperis tip șarpantă cu înveliș din țiglă ceramică sau metalică. Tamplăria exterioară va asigura etanșeitatea spațiului interior.

La exterior și interior se vor realiza finisaje superioare de bună calitate.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în echilibrul arhitectural al zonei.

Indicii de suprafata pentru zona de locuinte individuale sau cuplate mici P-P+2 sunt conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991- respectiv POT maxim 40 %, CUT maxim 1,20.

Pe terenul beneficiarului rezultat prin alipire in suprafata de 1000,00 mp locuinta propusa poate avea o arie construita maxima de 400,00 mp si o arie construita desfasurata maxima de 1200,00 mp.

In Planul cu Situatii propusa si reglementari s-a definit zona constructibila, zona pe care se poate amplasa constructia noii locuinte cu respectarea indicatorilor urbanistici de mai sus.

S-a stabilit ca aliniamentul construit sa fie la minim 1,00 m fata de limita teren vest , la minim 3,00 m fata de limita teren est si la minim 5,00 m fata de limita terenului la nord – strada Veteranilor si la sud – strada Radu cel Frumos.

Se propune executarea unei imprejmuiri a terenului de 1000,00 mp proprietate a beneficiarilor. Imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale poate fi opaca cu inaltime de maxim 2,00 m.

#### ➤ **Zona spatii verzi aliniament**

S-au propus noi spatii verzi aferente circulatiei pietonale si carosabile precum si amenajarea unei piste pentru biciclisti la strada Aleea Scolii.

In incintele loturilor pentru locuinte se vor amenaja spatii verzi care bine intretinute vor crea un cadru rezidential pentru zona de locuit.

#### ➤ **Zona circulatie carosabila si pietonala**

Se pastreaza reseaua stradala existenta si se propune reabilitarea ei prin realizarea unei imbracaminti asfaltice. Se vor amenaja trotuare in limita terenului neproductiv adiacent circulatiei carosabile asigurand astfel desfasurarea circulatiei carosabile si pietonale in conditii optime de Securitate.

Pe fiecare lot ce apartine zonei de locuit se va amenaja o zona de parcare si o platforma gospodareasca pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deseurilor de tip menajer.

Accesul carosabil si pietonal la fiecare loc este asigurat din una din cele trei strazi existente: strada Aleea Scolii, strada Veteranilor si strada Radu cel Frumos.

### **3.2.2. REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE, ORGANIZARE CIRCULATIE**

#### **Regim de inaltime**

Regimul de inaltime a cladirilor este stabilit in functie de zona functionala in care se incadreaza terenul in conformitate cu H.G.R. nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. regimul de inaltime pentru zona de locuinte individuale sau cuplate mici aflate in afara zonelor protejate eset de P- P+2 ( P+1+M).

### **Retrageri si distante obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine.**

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

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

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

S-a stabilit ca aliniamentul construit sa fie la minim 1,00 m fata de limita teren vest , la minim 3,00 m fata de limita teren est si la minim 5,00 m fata de limita terenului la nord – strada Veteranilor si la sud – strada Radu cel Frumos.

### **Procent de ocupare a terenului , Coeficient de utilizare 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.

Pentru zona de locuinte P.O.T. maxim =40% si un CUT maxim = 1,2.

### **Echipare tehnico edilitara**

Se va asigura pentru fiecare lot alimentarea cu apa, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze, retele telefonice prin racord la retele existente.

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

## **3.3. BILANT TERITORIAL**

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA LOCUINTE individuale sau cuplate mici P- P+2, aflate in afara zonelor protejate**
- **ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT**
- **ZONA CIRCULATIE CAROSABILA**
- **ZONA CIRCULATIE PIETONALA SI BICICLISTI**



In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA LOCUINTE individuale sau cuplate mici P- P+2, aflate in afara zonelor protejate	6107,43	61,98	6520,43	66,17
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	-	-	214,66	2,18
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1617,65	16,42	1617,65	16,42
ZONA CIRCULATIE PIETONALA SI BICICLISTI	-	-	1501,26	15,23
ZONA TEREN NEAMENAJAT aferent circulatiei carosabile	21228,92	21,60	-	-
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>9854,00</b>	<b>100,00</b>	<b>9854,00</b>	<b>100,00</b>

#### **3.4. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z..De asemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

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

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

#### **4. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI**

##### **4.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorii privati Popescu Simona, Popescu Ana Maria si Popescu Nikolas Costin pentru:

- construire unei locuinte pe terenul in suprafata de 1000,00 mp in limita POT-ului maxim 40% su CUT maxim 1,2
- executare imprejmuire terenuri
- executare racord la retelele edilitare existente
- amenajare incinta- spatiu parcare, alee carosabila, alei pietonale, spatiu loisir, platforma gospodareasca

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

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

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

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatatirea calitatii vietii precum si realizarea unei zonei care sa ofere conditii optime de locuit.

Investitia ce va fi promovata de catre beneficiarii Popescu Simona, Popescu Ana Maria si Popescu Nikolas Costin este de **“ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU”**oferind posibilitatea realizarii unei locuinte cu caracter rezidential si amenajare unor spatii verzi deosebite in incinta.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z. prin dezvoltarea zonei functionale zona locuinte cu caracter rezidential.

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).

In urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiari **“ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU”**



INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU



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

**PROIECT NR. 06/2017**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR  
NR. 3 SI STRADA RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII  
UNEI LOCUINTE, 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 expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat.

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 . La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul urbanistic zonal pe care îl însoțeste cuprinde norme obligatorii pentru:

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

3.2 Pentru investiția propusă beneficiarii au obținut **Certificatul de Urbanism nr. 121 din 26.06.2017** investiția urmând a se realiza pe terenul proprietate personală în suprafața de 1000,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentație Cadastrală nr. 35533 UAT Râmnicu Sărat.

Terenurile pe care se dorește realizarea investițiilor de mai sus au fost dobândite de beneficiari astfel:

- terenul cu număr cadastral 31669 din strada Veteranilor nr.3 cu suprafața de 500,00 mp a fost dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 3412 din 10.09.2015
- terenul cu număr cadastral 32568 din strada Radu cel Frumos nr.15 cu suprafața de 500,00 mp a fost dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 2017 din 25.05.2015.

Pentru terenul rezultat în urma alipirii cu suprafața de 1000,00 mp beneficiarii au Act de alipire nr.2417 din 05.07.2017.

Noul teren în suprafața de 1000,00 mp va avea nomenclatura strădala și adresa strada Radu cel Frumos nr. 15 (conform Certificat Adresa nr. 23 din 13.06.2017)

Numărul cadastral al terenului rezultat prin alipire va fi de 35533 (alipirea terenurilor cu nr. cadastral 31699 strada Veteranilor nr. 3 și nr. cadastral 32568 strada Radu cel Frumos nr. 15).

Beneficiarii Popescu Simona, Popescu Ana Maria și Popescu Nikolas Costin doresc să cunoască condițiile pentru alipirea a două imobile teren Strada Veteranilor, nr. 3 și strada Radu Cel Frumos nr. 15, fiecare teren în suprafața de 500,00 mp în vederea construirii unei locuințe.

Accesul carosabil și pietonal în zonă se face pe artera principală Aleea Scolii în care debusează strada Veteranilor și strada Radu cel Frumos.

Principala arteră de circulație Aleea Scolii debusează în drumul județean DJ202 Râmnicu Sărat - Puiesti asigurând legătura cu trama strădala a municipiului Râmnicu Sărat.

3.3. Suprafața pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitată în partea desenată și este de  $S = 9854,00$  mp cuprinzând terenul beneficiarului investiției  $S = 1000,00$  mp

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

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

### ➤ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SAU CUPLATE MICI P-P+2 , SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE

#### • UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

Se admit lucrari de:

- construirea de noi locuinte pe terenurile libere cu POT maxim = 40% si CUT maxim= 1,2
- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

#### • UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- se pot autoriza functiuni complementare zonei de locuit care nu depasesc suprafata de 250,00 mp ADC si nu genereaza un trafic important de persoane si marfuri.

#### • UTILIZARI INTERZISE.

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

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- 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;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul strazii de categoria I, a II-a si de 6,00 metri din axul strazii de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 1,90 metri.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 1,90 metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

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

Constructiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiata P.U.Z., existente in vecinatatea terenurilor beneficiarilor, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil avand retrageri si distante obligatorii fata de proprietatile vecine, respectiv 0,60 m liniari fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 1,90 m liniari daca exista goluri in zid.

S-a stabilit ca aliniamentul construit sa fie la minim 1,00 m fata de limita teren vest , la minim 3,00 m fata de limita teren est si la minim 5,00 m fata del imita terenului la nord – strada Veteranilor si la sud – strada Radu cel Frumos.

#### • CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități motorii.

#### • STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- în fiecare incintă se vor amenaja locuri de parcare conform normelor.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

#### • ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR.

- locuințe individuale sau cuplate mici cu maxim P+2 niveluri pe terenurile libere
- pentru construcțiile existente pe loturile cuprinse în zona studiată PUZ se pot realiza supraetajări și mansardări cu justificarea configurației de ansamblu în limita regimului de înălțime P+2
- Mansarda se consideră nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

#### • ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

#### • CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

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

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

- **IMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu funcțiuni complementare publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii (funcțiuni complementare zonei de locuit) retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Se propune executarea unei împrejurimi a terenului de 1000,00 mp proprietate a beneficiarilor. Împrejurirea spre aliniament va fi transparentă, iar cea spre limitele laterale poate fi opacă cu înălțime de maxim 2,00 m.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. maxim = 40%

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. maxim = 1,2

➤ **ZONA SPAȚII VERZI**

- **PERMISIUNI**

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se pot autoriza lucrări de amenajare și remodelarea spațiilor plantate atât în incinte cât și aferente circulației carosabile și pietonale

- **CONDITIONARI ȘI RESTRICTII**

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.



- se interzice amplasarea de constructii provizorii, chioscuri sau reclame ce stânjenesc circulatia pietonilor;

## ➤ ZONA PENTRU CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

### • PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente;
- se pot autoriza lucrari de reabilitare a strazilor existente
- se pot autoriza lucrari de amenajare cu alei pietonale, trotuare astfel incat circulatia pietonala sa se desfasoare in conditii de securitate
- Se pot autoriza lucrari de amenajare a incintelor locuintelor pentru circulatie carosabila de incinta cu zona de parcare

### • CONDITIONARI SI RESTRICTII

- strazile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

### ✓ 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**





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Nr.: 994/19.01.2018

Către : Popescu Simona, Popescu Ana Maria, Popescu Nikolas Costin, cu domiciliul în municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău, e-mail :

Referitor la: Notificarea înregistrată la APM Buzău sub nr. 894/18.01.2018, privind inițierea procesului de elaborare a PUZ „ Alipire imobile teren : str. Veteranilor, nr. 3 + str. Radu cel Frumos, nr. 15, în vederea construirii unei locuințe,, cu amplasamentul în municipiul Râmnicu Sărat, str. Veteranilor, nr. 3 + str. Radu cel Frumos, nr. 15, județul Buzău

În conformitate cu prevederile:

- O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- în urma analizării documentației privind inițierea procesului de elaborare a PUZ și obținere a avizului de mediu pentru planul susmenționat, din care rezultă că:
  - planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la H.G. nr. 445/2009, privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, deci nu poate avea un impact semnificativ în sensul precizat în HG nr.1076/2004 art 5 –alin 1.,
  - planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară;
  - se păstrează aceeași zonificare din punct de vedere funcțional, se respectă prevederile referitoare la înălțime, CUT, POT pentru zona respectivă;
  - proiectul care se va implementa va avea funcțiunea locuință, proiect care **nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată.**
  - se vor respecta prevederile legale și condițiile impuse de Direcția de Sănătate Publică referitoare la normele de igienă și sănătate publică, precum și la distanțele prevăzute în Ord. MS 119/2014;
  - prin implementarea planului și ulterior a proiectului nu se va crea disconfort vecinătăților.

vă comunicăm că **Planul Urbanistic Zonal:** „ Alipire imobile teren : str. Veteranilor, nr. 3 + str. Radu cel Frumos, nr. 15, în vederea construirii unei locuințe,, **nu face obiectul prevederilor H.G. nr. 1.076/2004.**

Cu stimă

DIRECTOR EXECUTIV  
biolog Mirela MARIN

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



Întocmit,  
ing. Titel PENES



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Buzău, Str. Democrației, nr.11, Cod 120018

Tel : 0238 413117, 0238 719693 Mobil: 0746 248536 Fax : 0238 414551

e-mail : office@apmbz.anpm.ro; http://apmbz.anpm.ro/

CĂTRE,  
  
POPESCU SIMONA

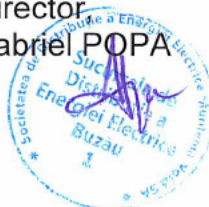
**Referitor la: Solicitare emitere Aviz – Plan Urbanistic Zonal.**

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 712/18.01.2018, va eliberam Avizul de Principiu, necesar depunerii documentatiei privind proiectul – PLAN URBANISTIC ZONAL - ALIPIRE IMOBILE TEREN STR. VETERANILOR NR. 3 SI STR. RADU CEL FRUMOS NR. 15, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE, MUN. RM. SARAT, JUD. BUZAU.

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

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

Director  
Ing. Gabriel POPA



Sef Centru,  
Ing. Fanel ISTUDOR

Intocmit,  
Ing. Danut RADUTA