



# ROMÂNIA



## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 04 / 28.11.2018



Aprobat,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L. – reprezentata prin administrator Fodulu Danuta cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicelu, satul Fotin, nr. cad. 42,C1, ap. 1 sectorul \_\_, cod poștal \_\_ str. \_\_, nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, telefon/fax \_\_ e-mail \_\_ înregistrată la nr. 19472 din 20.11.2018,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 04 din 28.11.2018.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru REALIZARE BLOC DE LOCUINTE P+4E PRIN CONSOLIDAREA SI ETAJAREA CLADIRII FOSTA CT02 – CENTRU

generat de imobilul fosta cladire CT 02 Centru – str. Brasoveni, nr. cadastral 33469, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau – in prezent strada Brasoveni, nr. 3, municipiul Ramnicu Sarat conform Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 13/07.02.2018

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-vest de domeniul public (alee acces si bloc 1 strada Brasoveni), la sud-est de domeniu public (platforma), la nord-est de domeniu public (alee acces auto, bl. 27C si bl. 27B), la sud-vest de domeniu public (alee acces auto, cale de acces auto si pietonal din str. Brasoveni, rest de proprietate, bl. 21A si bl. 21B)

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se va realiza cladire bloc de locuințe P+4E condomeniul prin recompartimentare, consolidare si etajare cladire fosta CT 02 Centru, numai daca prin studiul geotehnic rezulta capacitatea terenului de a sustine regimul de inaltime propus, in caz contrar regimul de inaltime al blocului de locuințe propus va fi adaptat rezultatului din concluzia studiului geotehnic verificat conform Legii 10/1995 la cerinta Af coroborat cu modul de calcul al numarului de parcare ce vor fi proiectate in incinta imobilului, adaptat la H.G. 525/1996-parcaj in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 anexa 5. Prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism

afereant P.U.G. Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public, conform H.G. 525/1996 republicata. Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiei in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale. Necesarul de locuri de parcare se stabileste in functie de specificul functional al constructiei deservite /schimbarea zonei functionale a imobilului in zona de locuinte colective si functiuni complementare /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiei /integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / circulatia juridica a terenurilor /spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor conform Regulament Local de Urbanism afereant P.U.G. si a H.G. 525/1996 anexa 6 /asigurare distante minime platforma de gunoi stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /asigurare respectare reguli de insorire conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525/1996 /asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /eficienta utilizare a terenurilor /constructia proiectata va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=83,73% C.U.T. max=4,5

Regim de inaltime propus: maxim P+4

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=338 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul beneficiarului in suprafata de 338 mp ce a generat P.U.Z. / Pentru restul de terenuri ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 1

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =15500 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. Brasoveni /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterelor carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe strada Brasoveni exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /terenul din zona studiata amenajat ca spatiu verde nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia conform OUG 114/2007 /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 241/09.11.2018/ asigurare distante minime platforma de gunoi stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /efectuare lucrari de intretinere spatii verzi /sistemizarea verticala a zonei

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de

Urbanism nr. 241 din 09.11.2018, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 014675 din 20.11.2018

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 05.12.2018

Arhitect Sef  
ing. Nicolae Gabriela

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 17640 din 09.11.2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 241 din 09.11.2018

In scopul: REALIZARE BLOC DE LOCUINTE P+4E PRIN CONSOLIDAREA  
SI ETAJAREA CLADIRII FOSTA CT02 - CENTRU \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\* S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.  
reprezentata prin administrator Fodulu Danuta

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicelu, satul Fotin -  
nr. cad. 42, C1, ap. 1, sectorul \_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_.  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 17640 din 25.10.2018,  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Brasoveni nr. 3,  
bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona / Plan de situatie  
/ Nr. cadastral 33469

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

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se afla 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 cladirea C1 fosta centrala termica CT 02 Centru  
Nu sunt reglementari fiscale speciale  
Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului:  
zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri, conform U.T.R. 1 din P.U.G.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1 din P.U.G.: se mentine in general situatia existenta / se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a aspectului arhitectural al cladirilor precum si lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor /se pot autoriza lucrari de construire a unor cladiri cu functiuni complementare (spatii comerciale, servicii, cabinete medicale, farmacii) la parterul blocurilor de locuit existente / se pot autoriza lucrari de imbunatatire a confortului tehnico-edilatar: alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi si terenuri de joaca pentru copii

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: se pastreaza regimul de aliniere existent / nu va fi afectat, prin reducerea suprafetei acestuia, terenul amenajat ca spatiu verde si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism, conform prevederilor O.U.G. 114/2007 /Se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata si actualizata /Se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuintele, republicata si actualizata

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se va realiza cladire bloc de locuinte P+4E condomeniu prin recompartimentare, consolidare si etajare a cladirii fosta CT 02 Centru, numai daca prin studiul geotehnic rezulta capacitatea terenului de a sustine regimul de inaltime propus. In caz contrar regimul de inaltime al blocului de locuinte propus va fi adaptat rezultatului din concluzia studiului geotehnic verificat conform Legii 10/1995 la cerinta Af, coroborat cu modul de calcul al numarului de parcari ce vor fi proiectate in incinta imobilului, adaptat la HG 525/1996 /parcaj in afara domeniului public conform HG 525/1996 anexa 5/ prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. /spatii verzi si plantate min. 2 mp/locuitor conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a HG 525/1996 anexa 6 /distanțe minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 / rampa acces persoane cu dizabilitati

Inaltimea maxima admisa:-  $S_{teren} = 338 \text{ mp}$  POT max=- CUT max=-

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

Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original)-cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

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

**REALIZARE BLOC DE LOCUINTE P+4E PRIN CONSOLIDAREA**

**SI ETAJAREA CLADIRII FOSTA CT02 – CENTRU**

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

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

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

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

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

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

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

In aceste conditii:

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa - DTAC+DTOE

canalizare - DTAC+DTOE

alimentare cu energie

    electrica - DTAC+DTOE

alimentare cu energie termica

gaze naturale - DTAC+DTOE

telefonizare - DTAC+DTOE

salubritate - DTAC+DTOE

transport urban

Alte avize/acorduri:

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

acordul Consiliului local pentru parcare pe domeniul public, daca este cazul

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - DTAC+DTOE

protectia civila - DTAC+DTOE

sanatatea populatiei - DTAC+DTOE

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 in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, energie electrica, gaze, apa, canalizare, telefoane, securitatea la incendiu, protectie civila, sanatatea populatiei si 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

audit energetic si certificat energetic - DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - cerintele rezistenta si stabilitate / securitate la incendiu / economie de energie / instalatii

verificare conform Legii 10/1995 - igiena, sanatate si mediu inconjurator, daca este cazul - DTAC+DTOE

expertiza tehnica in baza Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

acord Inspectoratul Judetean in Constructii Buzau - DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic si de stabilitate cu verificare cerinta Af - DTAC+DTOE

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

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 0,5 % lei din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 357 /22.12.2017

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 357 /22.12.2017

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

**PRIMAR\*\*\*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

*Cirjan Sorin Valentin*



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

*Vagyas Davidoiu Manuela*

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

(numele, prenumele si semnatura)

*ing. Nicolae Gabriela*

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 014195 din 25.10.2018  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 09.11.2018

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

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

**PRIMAR\*\*\*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

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

(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

- \*1) Numele și prenumele solicitantului.
- \*2) Adresa solicitantului.
- \*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării : PUZ – Realizare bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru, Str. Brașoveni, Municipiul Râmnicu Sărat, jud. Buzău, număr cadastral 33469
- Beneficiar : S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L
- Proiectantul general : S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău
- Data elaborării : noiembrie 2018

#### **1.2. Obiectul P.U.Z.**

- Solicitări ale temei – program

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

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren situată în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E, cu asigurarea utilităților necesare bunei funcționări.

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 241 din 09.11.2018, eliberat de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat și a avizului de oportunitate nr. 04 din data de 28.11.2018.

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

#### **1.3. Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

- Planul urbanistic general
- Ridicare topo
- Studiu geotehnic
- Documentații tehnice în domeniu

- Date statistice

- Nu este cazul

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea

urbanistică a zonei

- Bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Zona este construită, pe terenul beneficiarului fiind edificată o central termică. Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia amplasarea în această locație a unei noi funcțiuni : – zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința inițială a terenului și a construcției a presupus relații cu evoluția localității, centrala termică CT02 fiind utilizată pentru alimentarea cu energie termică a blocurilor aflate în apropiere. În prezent acesta este dezafectată și nu este implicată sub nici o formă la evoluția localității.

▪ Potențial de dezvoltare

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

Realizarea investiției propuse de beneficiar, definirea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei. Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul în zona centrală a municipiului Râmnicu Sărat, cât și situarea terenului într-o zonă frecvent circulată.

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință – UTR 1, conform Planului Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat, zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Inițiativa realizării unui bloc de locuințe face parte dintr-o strategie mai largă de a lua măsurile necesare pentru folosirea terenurilor nefructificate urbanistic. Zona are potențial de dezvoltare datorită:

- amplasării terenului față de zona centrală a localității;
- amplasării terenului față de strada Brașoveni;
- existenței în apropiere a rețelelor centralizate de utilități (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, ș.a.)

**2.2. Încadrarea în localitate**

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității

Suprafața de teren reglementată prin PUZ, terenul cu numărul cadastral 33469, este de 338,00 mp, și este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat. Terenul are următoarele vecinătăți :

- la nord-vest – domeniu public (alee acces auto și Bloc 1 Brașoveni);
- la nord-est – domeniu public (alee acces auto, bloc 27C și 27B);
- la sud-est – domeniu public (platformă);
- la vest – domeniu public (alee acces auto, cale de acces auto și pietonal din str. Brașoveni, rest de proprietate, bloc 21A și 21B).

Terenul reglementat PUZ are numărul cadastral 33469, o suprafață de 338 mp. și categoria de folosință de curți construcții. Pe terenul ce face obiectul prezentului proiect este edificată o construcție pentru gospodăria locală a zonei de blocuri: centrală termică.

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

Dezvoltarea zonei presupune realizarea unui bloc de locuințe prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02. Pentru funcțiunea nou propusă reprezintă o oportunitate posibilitatea de cooperare cu localitatea la principalele dotări și instituții de interes general (platformă de gunoi, biserică, cimitir, comerț, alimentație publică).

În baza PUZ se urmărește parcurgerea procedurii legale de schimbare a funcțiunii construcției existente din centrală termică în bloc de locuințe, întocmirea documentațiilor pe specialități pentru executarea utilităților, etc.



### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Terenul reglementat PUZ, cu nr. cad. 33469, se prezintă orizontal, fiind situat în zona de câmpie. Este perfect stabil și este construit. Orașul Rm. Sărat s-a dezvoltat pe malul stâng al râului Rm. Sărat, în zona unde acesta părăsește terasele înalte și intră în zona de șes.

Geomorfologic – perimetrul studiat face parte din Câmpia Română (Câmpia Râmnicului), iar litologic este constituit din depozite de terasă și eoliene, fine la partea superioară (prafuri argiloase, nisipuri prăfoase, argile prăfoase macroporice) cu grosimi variabile de la 1,50 m – 7,00 m, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietriș cu nisip grosier și bolovănis.

Litologic - geneza teritoriului este simplă, iar din punct de vedere geologic este de data recentă - cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat și le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen. Pe măsura ce lacul pliocen se retragea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimentele rămase după retragerea lacului.

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

#### Încărcări date de vânt și zăpadă

Conform CR 1-1-3 – 2012 „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de baza stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din,v} = 0,60 \text{ kN/m}^2$ .

Conform CR 1-1-4 – 2012, „România – Zona de valori caracteristice a încărcării din zăpadă de sol,  $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu  $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$ .

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 „Zona de valori caracteristice ale adâncimii de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozotermă de  $0^\circ\text{C}$  la adâncimea de 0,90 m.

#### Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zonă studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare  $a_g = 0,40g$ . Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  $T_c = 1.6$  sec.

Hidrologic - nivelul apei subterane nu a fost întâlnit în forajul executat până la adâncimea de 3,50m de la TN, din informații el se află la adâncimi mai mari de 15,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale râului Râmnic.

### **2.4. Circulația**

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

Terenul studiat prin planul urbanistic zonal, situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, este amplasat într-un cvartal de locuințe colective

delimitat de străzile: Brașoveni, Toamnei, Primăverii și de o zonă pietonală, conform planurilor anexate.

Arterele de circulație existente în zonă sunt: str. Brașoveni, str. Toamnei și str. Primăverii. Accesul la terenul reglementat prin PUZ este existent și se face din domeniul public, strada Brașoveni.

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

Nu este cazul.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

▪ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul proprietate beneficiarului are în prezent funcțiunea actuală de teren curți construcții. Destinația stabilită prin documentația de urbanism aprobată este de zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, conform U.T.R. 1 și conform Regulament Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat.

▪ Relaționări între funcțiuni

În zona studiată, funcțiunea preponderentă este cea de locuințe colective.

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată datorită faptului că această zonă are un caracter bine definit, unitar, este deja dezvoltată și beneficiază de toate dotările existente. Pentru zona studiată se urmărește mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

▪ Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul proprietatea beneficiarului este construit, iar imobilul existent are funcțiunea de centrală termică.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Centrala termică nu mai este funcțională, utilajele au fost dezafectate, iar clădirea nu a mai fost întreținută, în prezent fiind fără calitate urbană. Se impune "curățarea" zonei și urbanizarea coerentă a acesteia.

▪ Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona ce se dorește a fi reglementată în prezenta documentație va completa activitatea existentă. Terenul se află într-o poziție urbană deja dezvoltată și care beneficiază de toate dotările existente.

▪ Asigurarea cu spații verzi

În zonă există unele suprafețe cu spații verzi.

Spațiul verde se va asigura prin realizarea de suprafețe plantate la nivelul solului rămas neocupat în incintă și prin realizarea unui acoperiș verde format din vegetație și solul necesar creșterii acesteia, ambele instalate peste un sistem de membrane hidroizolante.

Suprafața de spațiu verde se va calcula conform Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism. Astfel, pentru numărul maxim preconizat de 20 de apartamente, va fi necesară realizarea unei suprafețe de spațiu verde de 120,00mp..

Calculul acesteia s-a realizat ținându-se cont de prevederea anexei nr. 6 la regulamentul general de urbanism conform căreia, "Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor." și a numărului mediu de locuitori de 3 persoane/apartament.

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

Nu este cazul.

- Principalele disfuncționalități
- Utilizarea necorespunzătoare a terenului;
- Multiple cerințe pentru construirea de imobile pentru locuințe colective;
- Construcții de slabă calitate ce afectează imaginea zonei;
- Terenul este nefructificat urbanistic.

## **2.6. Echipare edilitară**

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

În zona studiată există rețele de utilități: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze natural, telefonie și rețea de televiziune prin cablu.

### ▪ Principale disfuncționalități

Nu este cazul. Amplasamentul dispune de posibilitatea de racordare la toate rețelele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, alimentare cu energie electrică, telefonie și televiziune prin cablu.

## **2.7. Probleme de mediu**

### ▪ Relația cadru natural – cadru construit

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

### ▪ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu există riscuri naturale în zona studiată inventariate și catalogate ca atare.

În prezent terenul analizat în P.U.Z. este construit. Faptul că terenul are un aspect plan orizontal, nu induce posibilitatea alunecărilor de teren sau al inundațiilor care nu pot apărea, aflându-ne în absența unui curs de apă major.

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

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

Nu este cazul.

### ▪ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

### ▪ Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul a inițiat elaborarea planului urbanistic zonal în vederea realizării unui bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru.

Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare a zonei, se propune ca terenul studiat să fie trecut în zona funcțională: locuințe colective și funcțiuni complementare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Amplasamentul studiat, se afla situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, cu acces din strada Brașoveni. Terenul se prezintă orizontal, stabil și este construit.

Din punct de vedere litologic geneza teritoriului este simplă, iar din punct de vedere geologic este de data recentă - cuaternar. El reprezintă terasele pe care râul Rm. Sărat și le-a format în cursul lui spre lacul Pliocen.

Pe măsura ce lacul pliocen se retragea spre S-SE, râul Rm. Sărat își sapă albia prin sedimentele rămase după retragerea lacului. Peste aceste sedimente s-au depus depozite aluvionare sub formă de terase și lunci. La partea superioară a acestora se află depozite eoliene (loess) care imprimă zonei o notă caracteristică.

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit până la adâncimea de 3,50m de la TN, din informații el se află la adâncimi mai mari de 15,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale râului Ramnic. Din punct de vedere al zonelor de risc, terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului.

**3.2. Prevederi ale P.U.G.** Zona care face obiectul prezentului PUZ este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, și este încadrată în unitatea teritorială de referință a Planului Urbanistic General Rm. Sărat, în U.T.R. 1.

**Pentru zona situată în UTR 1**, conform Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General Rm. Sărat destinația stabilită este de zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

• **Permisuni:**

- se menține în general situația existentă;  
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a aspectului arhitectural al clădirilor precum și lucrări de întreținere și consolidare care să asigure siguranța construcțiilor;

- se pot autoriza lucrări de construire a unor clădiri cu funcțiuni complementare( spații comerciale, servicii, cabinete medicale, farmacii) la parterul blocurilor de locuit existente;

- se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului tehnico-edilitar: alei carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și terenuri de joacă pentru copii;

• **Condiționări și restricții:**

- se păstrează regimul de aliniere existent;  
- nu va fi afectat, prin reducerea suprafeței acestuia, terenul amenajat ca spațiu verde și prevăzut ca atare în documentațiile de urbanism, conform O.U.G. 114/2007.

- se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată și actualizată.

- se vor respecta prevederile Legii 114/1996 privind locuințele, republicată și actualizată.

La emiterea autorizației de construcție se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

**3.3. Valorificarea cadrului natural**

Destinația propusă respectă configurația terenului.

Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă pentru categoria de funcțiune prevăzută pentru această zonă.

**3.4. Modernizarea circulației**

▪ **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente, care se mențin. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație se face din str. Brașoveni.

În prezent, pentru clădirile existente în zonă, sunt asigurate spații destinate parcarilor în vecinătatea amplasamentului studiat. Aceste zone se mențin.

Pentru clădirile de locuințe, conform HG525/1996 se va realiza ”câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun”.

Pentru clădirea propusă, bloc de locuințe, având un număr maxim estimat de 20 de apartamente, conform prevederii HG 525/1996 se va asigura un număr de 2 locuri de parcare.

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate pe terenul proprietatea privată a beneficiarului, acesta va avea obligația să anexeze la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construcție un document oficial privind închirierea numărului de locuri de parcare necesare. Numărul de locuri de parcare asigurat va fi conform regulamentului general de urbanism, HG 525/1996.

▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Destinația terenului reglementat prin prezenta documentație, teren cu număr cadastral 33469, va fi pentru locuințe colective și funcțiuni complementare. Pentru restul de terenuri ce sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile planului urbanistic general. Planul urbanistic zonal s-a elaborat având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului și construcției existente.

Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a transforma o zonă nefuncțională, degradată fizic și moral, într-o zonă adecvată funcțiunilor urbane de locuit și a funcțiunilor complementare, cu dotările necesare și conexiunile ce se impun cu vecinătățile existente.

Realizarea acestui PUZ ar completa benefic această zonă. Remodelarea zonală propusă creează premise pentru protecție a mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare urbanistică a orașului, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul, în suprafață de 338,00 mp, este situat într-o zonă de interes socio-urbanistic, care necesită o regândire a funcțiunilor actuale. În această zonă, prin realizarea obiectivului propus, bloc de locuit cu regim maxim de înălțime P+4, se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizare a spectului general al zonei.

La realizarea documentației de autorizare a lucrărilor de construire pentru blocul de locuit se va ține cont de studiul de însorire realizat anterior obținerii autorizației de construire. Astfel, prin conformarea partiului în concordanță cu studiile realizate, se va asigura însorirea **spațiilor de locuit** din clădirile învecinate și din clădirea propusă ”pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă”, conform Ordinului 119 din 4 februarie 2014 ”Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

Studiul de însorire se va prezenta la faza D.T.A.C., conform legislației în vigoare.

Terenul din jurul construcției se va sistematiza pentru îndepărtarea apelor pluviale din jurul său.

Funcțiuni admise în afara zonei reglementate PUZ:

- echipamente și utilitățile necesare bunei funcționări a blocului de locuințe.  
Zona studiată face parte din unitatea teritorială UTR 1 (conform PUG prezent), care permite enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament.

- funcțiunile din PUG pentru suprafețele aparținând altor proprietari.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 83,73 %

C.U.T.max. = 4,50

Regimul de înălțime propus pentru terenul studiat va fi de maxim P+4.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT**

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	15.500,00	100,0
TSR	TEREN CAI DE COMUNICATIE AUTO SI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	10.647,82	68,70
TCC	ZONA PT. CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, COMERCIALE, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, CONSTRUCTII FINANCIAR-BANCARE (CONFORM PUG)	471,87	3,04
TCL	ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3.669,86	23,68
TSV	ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE, PLANTATII DE ALINIAMENT	347,58	2,24
TGC-2	SUBZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE	362,87	2,34

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERITORIILOR AFERENTE PENTRU:	15.500,00	100,00
TSR	TEREN CAI DE COMUNICATIE AUTO SI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	10.488,25	67,67
TCC	ZONA PT. CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, COMERCIALE, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, CONSTRUCTII FINANCIAR-BANCARE	471,87	3,04
TCL	ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	4.007,86	25,86
TSV	ZONA VERDE, SCUARURI, RECREERE, PLANTATII DE ALINIAMENT	507,15	3,27
TGC-2	SUBZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA SI CONSTRUCTII AFERENTE	24,87	0,16

**BILANT TERITORIAL IN INCINTA**

TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
	MP	%
SUPRAFAȚA DE TEREN AFERENTĂ INVESTIȚIEI DIN CARE:	338,00	100,00
SUPRAFAȚA DESTINATĂ REALIZĂRII BLOCULUI DE LOCUINTE P+4E PRIN CONSOLIDAREA SI ETAJAREA CLADIRII FOSTA CT02 - CENTRU	283,00	83,73
SUPRAFAȚA DESTINATĂ PT. SISTEMATIZARE VERTICALĂ (TROTUARE, PLATFORME)	55,00	16,27

Notă: Se va asigura în incintă spațiu verde, în suprafață de 120,00 mp., la nivelul acoperișului tip terasă.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din rețeaua existentă în zonă.

- **Canalizare**

Se va realiza racord la rețeaua centralizată de canalizare existentă.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului din zona studiată se va face din rețeaua existentă.

- **Telecomunicații**

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

- **Alimentare cu căldură**

Obiectivul propus a se realiza va avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu combustibil gazos. Încălzirea se va realiza în funcție de dimensiunea spațiilor, cu respectarea legislației în vigoare.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află în zonă, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

- **Gospodărie comunală**

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

În prezent în imediata vecinătate a amplasamentului există o platforma de gunoi. După realizarea blocului de locuințe se vor lua măsurile necesare respectării prevederilor Ordinului nr. 119/2014, conform cărora “platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, ... vor fi amenajate la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor”.

Conform răspunsului Primăriei Municipiului Rm. Sărat, nr. 826/08.01.2019, platforma de gunoi, amplasată lângă imobilul situat pe str. Brașoveni, nr. 3 (fosta CT 02), “va fi mutată și relocată în aceeași zonă fiind modernizată prin îngroparea containerelor de colectare a gunoiului menajer. Prin această modernizare a platformei de gunoi vor fi eliminate mirosurile neplăcute degajate în zonă, la suprafață fiind doar gurile de alimentare a containerelor care vor fi etanșe.”

### **3.7. Protecția mediului**

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

  - **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prin amenajarea terenului, prin racordarea sistemului de preluare a apelor meteorice de pe clădire la rețeaua de canalizare și prin ridicarea cotei zero a construcției se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

Dezvoltarea durabilă a așezarilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede menținerea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai cotidian.

Implementarea obiectivului propus ar rezolva aspectul de anacronism și paragină existent în prezent în aria amplasamentului, devenind un punct de atracție pentru cetățeni, prin spațiile create.

▪ Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

▪ Depozitarea controlată a deșeurilor

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

Platforma de gunoi existentă în vecinătate va fi relocată și modernizată conform răspunsului Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 826/08.01.2019, astfel încât să fie respectate prevederile ordinului nr. 119/2014.

▪ Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Terenul din zona studiată, amenajat ca spațiu verde și prevăzut ca atare în documentațiile de urbanism, nu va fi afectat și nu se va reduce suprafața acestuia, conform O.U.G. 114/2007. Se vor realiza lucrări de întreținere a spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional.

După terminarea lucrărilor de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții și se va refacere stratul vegetal.

▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

▪ Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Realizarea obiectivului va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

▪ Monitorizarea factorilor de mediu

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

▪ Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul

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

- terenuri proprietate publică

Terenul aferent drumurilor, a spațiilor verzi, a scuarurilor și terenul din jurul amplasamentului studiat este domeniu public.

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

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

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

▪ Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii

Nu este cazul

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului

Nu este cazul



#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

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

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

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

▪ Priorități de intervenție

- aprobarea PUZ

- obținerea avizelor și autorizației de construire

- schimbarea folosinței terenului pentru realizarea obiectivului de investiții

- echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări

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

Propunerile avansate vor conduce la dezvoltarea economică a zonei prin schimbarea funcțiunii pentru terenul studiat. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.

Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și în primul rând va întregi urbanistic zona studiată. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

▪ Lucrări de elaborat în perioada următoare

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

Nu este cazul

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

Realizarea obiectivului.

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

Nu este cazul

**Suprafața terenului generator PUZ este de 338,00 mp. și este proprietatea privată a beneficiarului: S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L.**

**Suprafața de teren studiată PUZ: S = 15.500,00 mp.**

Întocmit

arh. Militaru Monica



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

### **I. Dispoziții generale**

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

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

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

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

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

#### **2. Baza legală a elaborării**

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

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

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

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

### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

#### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

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

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

Construcția va avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor, vor fi din materiale durabile și cu finisaje superioare.

Menținerea zonelor verzi și suplimentarea acestora conform Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996, va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

#### Reguli privind spațiile verzi și împrejuririle:

Zona reglementată prin prezenta documentație este construită.

Prin funcțiunea propusă, cea de locuințe colective și funcțiuni complementare nu este necesară realizarea de împrejuriri.

Spațiul verde se va asigura prin realizarea de suprafețe plantate la nivelul solului rămas neocupat în incintă și prin realizarea unui acoperiș verde format din vegetație și solul necesar creșterii acestuia, ambele instalate peste un sistem de membrane hidroizolante.

Suprafața de spațiu verde se va calcula conform Hotărârii nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism. Astfel, pentru numărul maxim preconizat de 20 de apartamente, va fi necesară realizarea unei suprafețe de spațiu verde de 120,00mp..

Calculul suprafeței s-a realizat ținându-se cont de prevederea anexei nr. 6 la regulamentul general de urbanism conform căreia, "Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor." și a numărului mediu locuitori de 3 persoane/apartament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii și realizarea de spații verzi și plantate, în conformitate cu legislația în vigoare.

#### 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Executarea construcției se va face în baza autorizației de construire eliberată în conformitate cu Legea 50/1991 modificată privind autorizarea executării construcțiilor. Construcția propusă se va executa din materiale durabile, cu respectarea legislației în vigoare, potrivit zonei seismice și clasei de importanță a construcțiilor.

Clădirea va avea acoperiș tip terasă, cu pantă corespunzătoare tipului de învelitoare, pentru scurgerea apelor provenite din precipitații. Spațiile vor fi prevăzute a avea finisaje netede, lavabile și imputrescibile.

Construcția va avea structura de rezistență corespunzătoare zonei seismice și clasei de importanță și se va amplasa la distanță corespunzătoare, potrivit normelor P.S.I.

Zona de teren reglementată prin prezenta documentație este caracterizată de următorii indici urbanistici : P.O.T.max. = 83,73% C.U.T. max. = 4,5

Regimul de înălțime maxim va fi de: P+4.

#### 3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Analiza condițiilor de realizare a construcției în cadrul terenului va ține seama și de prevederi ale Codului Civil cum ar fi: servitutea privind picătura streșinilor (obligația proprietarului de a împiedeca scurgerea apei de ploaie de pe acoperișul său pe terenul vecinului, poate conduce la retragerea construcției față de limita proprietății în cazul unor anumite conformări ale acoperișului).

#### 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulația auto în zona studiată prin PUZ se va desfășura prin arterele de circulație existente care se mențin. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație se face din str. Brașoveni.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În prezent, pentru clădirile existente în zonă, sunt asigurate spații destinate parcarilor în vecinătatea amplasamentului studiat. Aceste zone se mențin.

Pentru clădirile de locuințe, conform HG 525/1996 se va realiza ”câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun”.

Pentru clădirea propusă, bloc de locuințe, având un număr maxim estimat de 20 de apartamente, conform prevederii HG 525/1996, se va asigura un număr de 2 locuri de parcare.

În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate pe terenul proprietatea privată a beneficiarului, acesta va avea obligația să anexeze la documentația pentru autorizarea lucrărilor de construcție un document oficial privind închirierea numărului de locuri de parcare necesare. Numărul de locuri de parcare asigurat va fi conform regulamentului general de urbanism, HG 525/1996.

#### 5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

##### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din rețeaua existentă în zonă, cu respectarea condițiilor impuse de organele competente.

##### Canalizare

Se va realiza racordul la rețeaua centralizată de canalizare existentă, cu respectarea legislației în vigoare.

##### Alimentarea cu căldură

Obiectivul propus a se realiza va avea posibilitatea de încălzire prin intermediul centralelor termice care vor funcționa cu combustibil gazos. Încălzirea se va realiza în funcție de dimensiunea spațiilor, cu respectarea legislației în vigoare.

##### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului din zona studiată se va face din rețeaua existentă. Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției de alimentare ce va fi elaborată de către firmele specializate.

##### Telecomunicații

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

##### Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale se află în zonă, cu posibilitate de racordare, conform legislației în vigoare.

##### Gospodărie comunală

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

##### Prescripții generale

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

După terminarea lucrărilor de infrastructură și de construire se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se va recupera terenul degradat prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții și se va refăce stratul vegetal, dacă este necesar.

Problema disconfortului ce se va crea în eventualitatea unui șantier va fi diminuată prin documentația privitoare la executarea lucrărilor de construcții, ce va cuprinde măsuri specifice pe timpul execuției.

#### 6. Reguli cu privire la dimensiunea terenurilor pentru construcții

Terenul aflat în proprietatea S.C. CRAFT ECO LPG OIL S.R.L., cu număr cadastral 33469 are o suprafață de 338,00 mp. Are forma poligonală în plan și dimensiuni conform plan de situație anexat.

#### 7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Autorizația de construire va conține obligația menținerii de spații verzi și plantate. Datorită funcțiunii propuse nu este obligatorie executarea unui împrejmuiri.

### III. Zonificarea funcțională

#### 11. Unități și subunități funcționale

Destinația suprafețelor sunt conform celor evidențiate în planșa reglementări urbanistice anexată.

### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Prevederile specifice unităților funcționale sunt cele detaliate anterior.

#### Pentru subunitatea funcțională:

1. Zona reglementată va avea funcțiunea de zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea realizării unui bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru.

2. Responsabilitatea privind proiectarea unor nivele peste parterul existent revine specialiștilor, odată cu realizarea proiectului în faza D.T.A.C..

3. Accesul la terenul reglementat în prezenta documentație este existent și se face din str. Brașoveni. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

4. La consolidarea fundațiilor se va ține cont de adâncimea de îngheț și de studiul geotehnic.

5. În jurul clădirii se vor prevedea și executa trotuare etanșe.

6. Construcția se va realiza din materiale durabile.

7. Regimul de înălțime maxim va fi de parter și patru etaje.

8. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua centralizată a municipiului.

9. Deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în containere speciale și preluate de firme specializate. Apele uzate menajere vor fi transferate în rețeaua centralizată a localității.

10. Platforma de gunoi existentă în vecinătatea construcției propuse, va fi relocalată și modernizată, conform răspunsului Primăriei Mun. Rm. Sărat nr. 826/08.01.2019, astfel încât să respecte prevederile legislației în vigoare.

9. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente în zonă, cu respectarea legislației în vigoare.

10. Executarea construcției se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prelabile.

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

12. Construcția va avea structura de rezistență și finisajele prevăzute în proiectul tehnic și aprobate prin autorizația de construire.

13. P.O.T. max = 83,73 %; C.U.T. max. 4,50

14. Nivelul de înălțime efectiv al clădirii se va stabili cu exactitate la faza D.T.A.C. , ținându-se cont de toate considerentele (structură constructivă, studiu de însorire, etc.).

15. Terenul rămas liber se va amenaja corespunzător.

16. Nivelul de însorire va respecta legislația în vigoare. Studiul de însorire se va întocmi la faza D.T.A.C., atunci când se vor stabili și partiurile pentru construcția propusă.

17. La realizarea documentației de autorizare a lucrărilor de construire se va ține cont de recomandările studiului de însorire realizat anterior obținerii. Astfel, prin conformarea partiului în concordanță cu studiile realizate, se va asigura însorirea **spațiilor de locuit** din clădirile învecinate și din clădirea propusă “pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă”, conform Ordinului 119 din 4 februarie 2014 “Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

18. Execuția obiectivului se va face în baza autorizației de construire

19. Construcția se va realiza cu respectarea prevederilor din proiectul de execuție.

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

21. Drumurile și accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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

23. **Măsuri pentru protecția factorilor de mediu:** Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului, situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unui bloc de locuințe P+4E prin consolidarea și etajarea clădirii fostă CT02 - Centru.

Realizarea investiției propuse de beneficiar, definirea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei.

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

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

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

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

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

- Se vor realiza racordurile la utilități, necesare unei bune funcționări.

24. **Interdicții :**

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

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

c. se interzice amplasarea și realizarea de construcții provizorii.

25. **Condiționări și restricții :**

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

- rețele de canalizare pentru apele uzate menajere vor fi dimensionate corespunzător;

- platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer;

b. **La faza de construire :**

- recuperarea terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții;

c. **În timpul funcționării:**

- automonitorizarea factorilor de mediu

26. Executarea lucrărilor de construire se va face în baza autorizației de construire și a avizelor și acordurile prealabile.

27. Autorizația de construire va conține obligația menținerii și realizării de spații verzi și plantate.

**Restricții pentru toate investițiile:**

a. În eventualitatea modificării profilului de activitate se va solicita și punctul de vedere al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

b. Pentru prevenirea deteriorării eventualelor rețele subterane existente (apă, electrice, etc.) săpătura se va executa numai manual în prezența beneficiarilor de rețele.

c. Se vor efectua în prealabil unele sondaje executate manual pentru depistarea poziției exacte a eventualelor rețele, în vederea respectării distanțelor normate și impuse prin avizele obținute

**V. Unități teritoriale de referință**

Nu este cazul.

Întocmit  
arh. Militaru Monica

