

CP

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 30137 din 08.05.2019.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 123 din 08.05.2019.

In scopul: CONSTRUIRE + INCHIDERE BALCON CU GOL ACCES DIN INTERIOR **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1 ZAHARIA CONSTANTIN

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 25396 din 15.04.2019, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Aleea Antilopei nr. _____, bl. 14A sc. _____, et. parter, ap. 2, sau identificat prin*3) Plan de situatie / Plan de incadrare in zona / Nr. cadastral 31671-C1-U5

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:

Terenul se afla in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat
Apartamentul este proprietate /Terenul pe care se va construi balconul apartine cotei indivize a coproprietarilor blocului (latime 1m) si partial domeniului public (latime 20 cm)
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 liber
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-edilitar: alei carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi si terenuri de joaca pentru copii / se aproba eliberarea autorizatiilor de construire a balcoanelor situate la parterul blocurilor de locuinte, conform prevederilor H.C.L. nr. 45/07.10.1993

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 aferent blocului si prevazut ca atare in documentatiile de urbanism, conform prevederilor O.U.G. 114/2007

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se vor realiza lucrari de construire si inchidere balcon executat suspendat, cu acces din interior prin spargere parapet fereastra cu respectarea dimensiunilor balconului existent situat la nivelul superior si astfel incat acesta sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa:- $S_{teren} = 5,04 mp$ $POT_{max} = -$ $CUT_{max} = -$

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 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:
CONSTRUIRE SI INCHIDERE BALCON CU GOL ACCES DIN INTERIOR

*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):

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri: <input checked="" type="checkbox"/> <u>acordul Asociatiei de Proprietari</u> <u>pentru executie lucrare</u>
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> telefonizare	
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica	<input type="checkbox"/> salubritate	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> 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):

Proprietarul va elabora Plan Urbanistic de Detaliu. Planul Urbanistic de Detaliu elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, energie electrica, gaze, telefonie, apa-canal 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.D. 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.D. la Registrul Urbanistilor din Romania

verificare conform Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate

expertiza tehnica in baza Legii 10/1995 cerinta rezistenta si stabilitate

acord Inspectoratul Judetean in Constructii Buzau

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

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau

contract de suprafata incheiat cu Municipiul Ramnicu Sarat pentru terenul din domeniul public ce se va ocupa prin construirea balconului - pentru situatia in care balconul depaseste limita cotei indivize in conditia neincadrarii suprafetei construite in prevederile anexei nr. 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

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

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af

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 % din valoarea autorizata conform H.C.L. 305/20.12.2018

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

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

PRIMAR*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ***)**

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 6,0 lei, conform chitantei nr. 011835 din 15.04.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 08.05.2019

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)

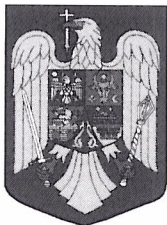
SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

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

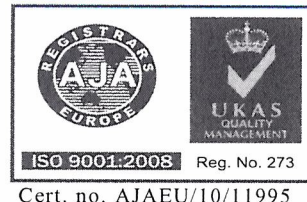
Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

- _____
- *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.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



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

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

Nr. 60765 /12.09.2019

Catre,
Asociatia de Proprietari nr. 4 Zona Pod
reprezentata prin administrator Limisca Daniela
B-dul Dig, bl. 17A, parter
municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

In conformitate cu:

- prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- prevederile Hotararii Consiliului local nr. 10/31.01.2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului,

va informam asupra faptului ca prin cererea nr. 59452/10.09.2019 d-l Zaharia Constantin proprietarul imobilului cu nr. cadastral 31671-C1-U5, apartament nr. 2, bl. 14A, Aleea Antilopei, a initiat documentatia de urbanism faza Plan Urbanistic de Detaliu necesara obtinerii autorizatiei de construire in scopul "**Construire + inchidere balcon cu gol acces din interior**" - **Aleea Antilopei, bl. 14A, ap.2, municipiul Ramnicu-Sarat.**

Mentionam faptul ca informarea si consultarea publicului cu privire la implicarea acestuia in etapa anuntarii intentiei de elaborare a primei variante a acestei documentatii de urbanism este facuta prin afisare directa de catre initiator prin panouri amplasate pe terenul studiat in P.U.D., prin afisare pe site-ul www.primariermsarat.ro - la sectiunea Urbanism si prin consultare directa la sediul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat - Serviciul Urbanism in fiecare zi lucratoare, ora 13.00, anunt valabil pana la data limita 07.10.2019.

Va rugam, ca in conditia in care identificati proprietari ai apartamentelor vecine cu lucrarea propusa care se considera direct afectati de propunerea PUD, interesati in a exprima propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a primei variante a acestei documentatii de urbanism, trebuie sa ne inainteze adresa scrisa cu propunerile, observatiile si sugestii personale si sa participe in data 07.10.2019, ora 14.00, la sedinta de dezbaterea publica de consultare a publicului la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, strada Nicolae Balcescu, nr. 1, municipiul Ramnicu Sarat.

Primar,
Cristian Sorin Valentin

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

1968 - S.C. PROIECT BUZAU S.A. - 2019

Buzau 120020, STR. UNIRII, BL. 13 A - B, Tel. 0238433007, Fax 0338819600 ; 0238713007
CIF RO1152848, Nr. Reg.Comertului, J10/712/1991, e-mail: proiect.buzau.sa @gmail.com
website: www.proiectbuzau.ro

RINA SIMTEX

ISO 9001 REGISTERED	C.2196.1
ISO 14001 REGISTERED	M.3.1

NR. PROIECT : 1500/672**DENUMIRE PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
BALCON CU GOL ACCES DIN INTERIOR
APARTAMENT NR. 2, BI. 14A, Parter,
Str. ALEEA ANTILOPEI, Mun. RM. SĂRAT, Jud. BUZĂU**

FAZA: P.U.D. – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
INFORMAREA PUBLICULUI

BENEFICIAR: ZAHARIA CONSTANTIN**DIRECTOR: / ING. ALEXANDRU CHEȘCA****ȘEF PROIECT: ARH. TOMESCU NICOLETA**

... 2019.....

NR. PROIECT: 1500/672

DENUMIREA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE BALCON CU GOL ACCES
DIN INTERIOR APARTAMENT NR. 2, Bl. 14A, Parter, Str. ALEEA ANTILOPEI,
Mun. RM. SĂRAT, Jud. BUZĂU

FAZA: P.U.D. – INFORMAREA PUBLICULUI

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Borderou de piese scrise și piese desenate
- Memoriu general

PIESE DESENATE:

A 1 - PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIU
A 2 – PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI DISFUNȚIONALITĂȚI
A 3 – PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ ȘI REGLEMENTĂRI
A 4 – PLAN UTILITATE PUBLICĂ – tipuri de proprietăți
E.E. 1 – PLAN ECHIPARE EDILITARĂ

NR. PROIECT: 1500/672

DENUMIREA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE BALCON CU GOL ACCES
DIN INTERIOR APARTAMENT NR. 2, Bl. 14A, Parter, Str. ALEEA ANTILOPEI,
Mun. RM. SĂRAT, Jud. BUZĂU

FAZA: P.U.D.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE BALCON CU GOL ACCES
DIN INTERIOR APARTAMENT NR. 2, Bl. 14A, Parter,
Str. ALEEA ANTILOPEI, Mun. RM. SĂRAT, Jud. BUZĂU

- BENEFICIAR:

ZAHARIA CONSTANTIN

- PROIECTANT:

S.C. PROIECT BUZĂU S.A.
5100 Buzău str. Unirii Bl.13 A-B, tel / fax 0238/433007

- DATA: septembrie 2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **Zaharia Constantin**. Prin prezentul P.U.D. se urmărește valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din intravilanul localității.

Beneficiarul dorește să cunoască condițiile pentru construirea unui balcon, adiacent apartamentului nr.2 al blocului 14A, cu regim de înălțime de P+4E. Prin această investiție se dorește crearea unui acces din interiorul apartamentului proprietate personală a beneficiarului creându-se astfel aceleași condiții de locuit ca cele de care se bucură locuitorii de la etajele superioare ale blocului.

Apartamentul ce a generat P.U.D. aferent căruia se dorește realizarea investiției, a fost dobândit de beneficiarul Zaharia Constantin în urma Certificatului de Moștenitor Nr. 307 din 02.10.2017.

Apartamentul nr 2 al blocului 14A, în suprafață utilă de 51,67mp, este identificat prin documentație cadastrală Nr. 31671-C1-U5, C.F. 31671-C1-U5, amplasat la strada Aleea Antilopei, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău.

Beneficiarul a obținut **Certificat de urbanism nr. 123 din 08.05.2019** emis de Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, prin care s-a solicitat elaborarea prezentei documentații Plan Urbanistic de Detaliu, în vederea realizării investiției propuse.

Planul urbanistic de detaliu stabilește următoarele:

- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții ale terenurilor cuprinse în P.U.D.;
- compatibilitatea investiției propuse de beneficiar cu zona funcțională în care este amplasată;
- reglementări obligatorii necesare;
- reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției;
- integrarea armonioasă a noii construcții cu cele existente;
- reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților edilitare;
- circulația juridică a terenurilor;
- consecințele economice și sociale ale realizării investiției.

P.U.D. stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente în corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea P.U.D.-ului s-a făcut cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - coroborată cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate cu H.C.L. nr. 130 din 25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin H.C.L. nr. 82 din 31.03.2011.

- Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare ;
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localității - P.U.G. aprobat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu completările și modificările ulterioare ;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația Publică Locală (Republicană) cu completările și modificările ulterioare ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare ;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare ;
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară, cu completările și modificările ulterioare ;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare, cu completările și modificările ulterioare ;
- 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 Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE RELAȚII ÎN TERITORIU

Terenul pe care va fi amplasat balconul propus a fi construit și închis este reglementat prin prezenta documentație Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață de 5,04 mp și este situat la Str. Aleea Antilopei, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău, aferent apartamentului nr. 2 al blocului 14A, parter.

Terenul nu este cuprins în aria de protecție a unui monument istoric. În Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat, terenul ce a generat P.U.D. are reglementată zona funcțională : UTR1 - zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.

Zona studiată P.U.D. se află în U.T.R. nr.1 și este delimitată grafic astfel:

- la nord – Zona circulației și parțial bloc 27C ;
- la sud - Zona circulație carosabilă ;
- la est - Zona spațiu verde și zona circulație carosabilă;
- la vest – Zona spațiu verde și zona circulație carosabilă.

Apartamentul ce a generat P.U.D.-ul este proprietate a beneficiarului Zaharia Constantin, identificat prin documentație cadastrală Nr. 31671-C1-U5, C.F. 31671-C1-U5 amplasat la strada Aleea Antilopei, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău.

Zona are legăturile funcționale asigurate prin circulația strada Aleea Antilopei.

În prezent, terenul pe care se propune a fi construit balconul este neconstruit și aparține parțial domeniului public al municipiului Râmnicu Sărat și parțial cota indiviză a coproprietarilor blocului 14A.

Apartamentul aferent căruia se va construi balconul propus, nu este inclus în lista monumentelor istorice și nici nu este inclus în vre-o zonă de protecție a acestora.

ANALIZA GEOTEHNICĂ :

Geomorfologic, perimetrul studiat face parte din Câmpia Română, iar litologic este constituit din depozite de terasă și eoliene, până la partea superioară, prafuri argiloase, nisipuri prăfoase cu grosimi variabile de la 1,5 – 7,0 m, care stau orizontal și stabil pe orizontul aluvionar grosier constituit din pietriș cu nisip grosier și bolovăniș.

Sarcini climatice

- sarcina dată de vânt $Q_{ref} = 0,5 \text{ KN/mp}$ – calculată la înălțime de 10 m deasupra terenului conform NP- 082- 2005
 - sarcina dată de zăpadă $G_v = 2,00 \text{ KN/mp}$ – conform CR-1-3-2005
- Adâncimea de îngheț este de 0,85 m conform STAS 6054/77

Seismicitate

Caracteristicile microseismice ale perimetrului sunt următoarele:

- accelerația terenului $a_g = 0,40 \text{ g}$, pentru IMR = 225 ani
- perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ conf. Normativ P100-1-2004

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

Menționăm că terenul este denivelat cu multe gropi în care staționează apele provenite din precipitații, sau umplute cu moloz, resturi menajere, etc.

Conform normativului NP074/2002 si cele ale Ghidului GT 035/2002 categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul este II, deci cu risc geotehnic moderat.

REGLEMENTĂRI P.U.G.

În zona propusă a fi studiată P.U.D. sunt definite conform reglementărilor din U.T.R. 1 al P.U.G.-ului aprobat pentru Municipiul Râmnicu Sărat, următoarele zone funcționale:

- **ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI.**
- **ZONA SPAȚII VERZI**
- **ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE C - subzone - căi de comunicație rutiere**

Disfuncționalități:

- Circulația pietonală și carosabilă cu îmbrăcăminte degradată;
- Apartamentele de la parterul locuințelor colective nu beneficiază de existența unui balcon, ca vecinii de la etajele superioare.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE:

Circulația auto și pietonală principală a zonei cuprinsă în P.U.D. se desfășoară pe strada Aleea Antilopei, ce asigură legătura zonei studiate P.U.D., cu celelalte zone funcționale ale municipiului.

Din analiza situației existente s-au definit următoarele disfuncționalități:

- circulația pietonală ce are îmbrăcăminte degradată;
- lipsa balcoanelor la parterul locuințelor colective.

3.2. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Apartamentul beneficiarilor, cu suprafața de 51,67 mp, are următoarele vecinătăți:

- la nord, domeniu public, pe 7,20m;
- la vest, proprietate privată, ap. nr. 3, pe 12,20m;
- la sud, casa scării, pe 7,20m;
- la est, domeniu public, pe 12,20m.

3.3. CARACTERUL ZONEI, Aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul noii investiții are funcțiunea zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (conform UTR 1, Municipiul Râmnicu Sărat), având în vecinătate zone cu aceeași funcțiune, situate în afara zonelor de protecție a monumentelor istorice.

În ultimii ani zona a cunoscut o dezvoltare funcțională, observându-se tendința de a se dezvolta funcțiuni complementare zonei de locuit la parterul locuințelor colective. Această tendință a dus la construirea de balcoane la parterul blocurilor, atât pentru asigurarea accesului la funcțiunile complementare, fără a mai incomoda funcțiunea de locuire, precum și pentru a crește confortul locatarilor apartamentelor de la acest nivel.

În apartamentul nr. 2 de la parterul blocului 14A, Str. Aleea Antilopei, Mun. Râmnicu Sărat, proprietate a beneficiarului Zaharia Constantin, se desfășoară funcțiunea de locuire, funcțiune preluată de balconul propus ce va fi accesibil din interiorul apartamentului. Investiția propusă nu va afecta structura blocului și circulația pietonală din zonă.

Fondul construit din vecinătăți are caracteristici comune, fiind construit în aceeași perioadă, pentru a deservii aceeași funcțiune, formându-se astfel o zonă unitară din punct

de vedere arhitectural, cu un regim de înălțime parter și 4 etaje, păstrate în general într-o stare bună.

Clădirile au un aliniament paralel cu Strada Aleea Antilopei.
În prezent, terenul ce a generat P.U.D. este liber de sarcini.

3.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Apartamentul ce a generat P.U.D., în suprafață de 51,67mp, și terenul cota indiviză, a fost dobândit de beneficiarul Zaharia Constantin în urma Certificatului de Moștenitor nr. 307 din 02.10.2017. Acesta este identificat prin documentație cadastrală Nr. 31671-C1-U5, C.F. 31671-C1-U5.

Terenul în suprafață de 5,04 mp, pe care se propune a fi construit balconul, aparține parțial domeniului public al Municipiului Râmnicu Sărat și parțial cota indiviză a coproprietarilor blocului 14A.

Zona studiată P.U.D. cuprinde:

- teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice..
- teren domeniu public

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona cuprinsă în P.U.D. are echipare edilitară ce asigură buna funcționare a construcțiilor existente și a investiției propuse :

- rețele de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețele telefonice ;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- rețea de alimentare cu gaze.

3.6. PROBLEME DE MEDIU

Analiza și evaluarea problemelor existente de mediu a scos în evidență următoarele:

- Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice.

În zona studiată nu sunt probleme ce afectează mediul înconjurător.

Nu sunt factori poluanți, iar spațiul verde existent din incinte, dacă este amenajat și bine întreținut poate micșora poluarea sonoră rezultată din traficul arterei de circulație.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu s-a elaborat pentru a stabili condițiile de realizare a unui balcon în suprafață de 5,04mp, aferent apartamentului nr. 2 al blocului 14A, ce va fi accesibil din interior, prin desființarea parțială a parapetului geamului sufrageriei.

Prezenta documentație s-a întocmit pentru definirea condițiilor ce se impun din studiile urbanistice pentru realizarea investiției propuse cu respectarea strictă a Codului Civil Actualizat și a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sănătății. În zona studiată P.U.D. se vor respecta pentru zonele funcționale ce se păstrează, prevederile Regulamentului Local de Urbanism din U.T.R. nr.1 aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Sărat.

Prin actualul studiu se vor face propuneri de construire a unui balcon aferent apartamentului nr. 2 al blocului 14A.

4.2. FUNCȚIUNI PROPUSE

Terenul pe care se construiește balconul, va prelua funcțiunea apartamentului nr 2 al blocului 14A, respectiv de **Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.**

În urma propunerilor din P.U.D. se păstrează zonele funcționale existente:

ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI:

Se propune extinderea funcțiunii existente prin construirea unui balcon în suprafață de 5,04mp, aferent blocului 14A.

Balconul propus va fi amplasat adiacent apartamentului nr. 2, în dreptul sufrageriei. Acesta va fi accesibil din interior, prin desființarea parțială a parapetului geamului sufrageriei.

Noua construcție va respecta condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 123 din 08.05.2019, emis de primăria Municipiului Râmnicu Sărat.

Pe terenul pe care se va construi balconul propus, se obțin următorii indici urbanistici:

S teren = 5,04mp

- Arie construita = 5,04 mp

- Arie construita desfășurată = 5,04 mp.

POT existent = 0,00% POT propus = 100,00%

CUT existent = 0,00 CUT propus = 1,00

4.3. RESTRICȚII

Prin Regulamentul de Urbanism Local se reglementează regimul de înălțime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitară, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, înfățișarea construcțiilor (structura de rezistență, finisaje, plastica arhitecturală), aliniamente, fronturi construite noi.

Amplasamentul propus pentru noua investiție nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Deasemenea, în zona studiată nu sunt zone protejate Natura 2000.

Zona studiată P.U.D. este situată în Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. 1 a municipiului Râmnicu Sărat.

În zona studiată P.U.D. se păstrează zonele funcționale și reglementările din Regulamentul Local de Urbanism U.T.R. 1 aferent P.U.G. –ului aprobat pentru municipiul Râmnicu Sărat :

"Se menține în general situația existentă / se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a aspectului arhitectural al clădirilor precum 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-edilidar : alei carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi și terenuri de joacă pentru copii / se aprobă eliberarea autorizațiilor de construire a balcoanelor situate la parterul blocurilor de locuințe, conform prevederilor HCL nr. 45/07.10.1993.

Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente : se păstrează regimul de aliniere existent / nu va fi afectat, prin reducerea suprafeței acestuia, terenul amenajat ca spațiu verde aferent blocului și prevăzut ca atare în documentațiile de urbanism, conform prevederilor OUG 114/2007.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate : se vor realiza lucrări de construire și închidere balcon executat suspendat, cu acces din interior prin spargere parapet fereastră, cu respectarea dimensiunilor balconului existent situat la nivelul superior și astfel încât acesta să se încadreze în echilibrul arhitectural al zonei."

Orice construcție va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Construcțiile vor avea structura de rezistență durabilă, finisaje superioare.

Se vor respecta distanțele minime necesare de acces în caz de incendiu, retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcției față de proprietățile vecine, conform Codului Civil actualizat, cu respectarea Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă.

Construcția nouă va fi proiectată cu **respectarea cerințelor obligatorii de calitate conform legii 10/1995-1998, cu completările și modificările ulterioare, privind: Siguranța în exploatare; Siguranța la foc; Igiena, sănătatea oamenilor și protecția mediului.**

4.4. ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

În urma realizării investiției se obțin următorul bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ P.U.D.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri	650,92	20,49	655,96	20,65
Zona spații verzi	758,44	23,88	758,44	23,88
ZONA CIRCULAȚII carosabile și parcaje	1 370,53	43,15	1 370,53	43,15
ZONA CIRCULAȚII pietonale	396,56	12,48	391,52	12,32
SUPRAFAȚA TOTALĂ	3 176,45	100,00	3 176,45	100,00

Gradul de ocupare a terenului este stabilit prin documentația P.U.D. în funcție de zona funcțională.

4.5. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, AMENAJARE INCINTĂ

Accesul carosabil și pietonal la amplasament este asigurat din strada Aleea Antilopei în zona de est a blocului 14A.

Se propune modernizarea, reabilitarea circulației carosabile și pietonale existente.

4.6. ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ

La amplasament sunt toate utilitățile necesare bunei funcționări a construcției propuse.

Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețelele edilitare stradale existente.

Încălzirea spațiului balconului nou propus, nu este necesară.

Rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare

În zona amplasamentului există rețele de apă și canalizare.

Din această rețea se alimentează cu apă obiectele sanitare din blocul 14A.

Se vor respecta distanțele stabilite prin legislația în materie (SR 8591-1997) între rețelele de apă – canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

Evacuarea apelor uzate menajere, se va face prin racord la rețeaua de canalizare stradală existentă.

Balconul propus nu necesită racord la rețelele de apă sau canalizare.

Rețeaua exterioară de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racord la rețeaua stradală existentă.

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a unei clădiri trebuie să fie de minimum 1m. Distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0,6m.

Pentru faza D.T.A.C., se vor respecta toate condițiile și restricțiile specifice investiției, impuse de avizul SDEE Muntenia Nord.

Balconul propus nu necesită racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua exterioară de telefonie

În zonă sunt pozate rețele de telecomunicații.

Balconul propus nu necesită racord la rețeaua de telefonie.

Încălzirea spațiilor

Spațiul balconului propus nu necesită încălzire.

5. MĂSURI DE PROTECȚIE CIVILĂ

Nu s-au prevăzut spații amenajate pentru apărarea civilă.

Se vor folosi, dacă va fi nevoie spațiile de apărare civilă existente în zonă, la care se poate ajunge în timp util de la amplasament.

6. MĂSURI DE SECURITATE LA INCENDIU

În proiectarea obiectelor investiției propuse se vor respecta normele PSI în vigoare, asigurându-se echiparea corespunzătoare a spațiilor pentru securitatea la incendiu și se va dota cu mijloacele de intervenție necesare conform normelor.

Strada Aleea Antilopei asigură accesul carosabil la amplasament, permițând ajungerea în timp util a mașinilor de intervenție la acestea.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția propusă de beneficiar se integrează în tendința de dezvoltare a zonei, inclusiv prin construirea de balcoane la parterul locuințelor colective.

În sarcina investitorului privat, beneficiarul Zaharia Constantin, sunt următoarele categorii de construcții:

- Construirea și închiderea balconului cu acces din interiorul apartamentului.
- Refacere circulație pietonală afectată de lucrările de construire balcon

Investiția propusă nu necesită costuri din partea Autorității Publice Locale.

Realizarea investiției propuse păstrează zona funcțională a terenului beneficiarului, acesta aflându-se în zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, conform U.T.R. 1 din PUG.

Considerăm oportună construirea unui balcon în suprafață de 5,04mp, aferent apartamentului nr. 2, al blocului 14A.

ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI

ȘEF PROIECT,
Arh. NICOLETA TOMESCU

