



ROMÂNIA



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

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

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

Nr. 36368 /08.07.2020



Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de COLEGIUL NICOLAE PAULESCU – reprezentat prin Negoita Anamaria Mirela cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____ i _____, nr. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 34936 din 30.06.2020,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 07 din 08.07.2020.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru INFIIINTARE UNITATE DE INVATAMANT PRIN UTILIZAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE

generat de imobilul strada Calugareni, nr. 21 - nr. cadastral 30306, municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord-est de zona rezidentiala de locuinte, la sud-vest de domeniul public - strada Calugareni, la sud-est de zona rezidentiala de locuinte, la nord-vest de zona rezidentiala de locuinte

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele functionale: zona prestari servicii privind infiintarea unei unitati de invatamant prin utilizarea unei cladiri existente S+P+1E pentru care se propun lucrari de consolidare, recompartimentare, supraetajare, amenajare locuri de parcare si sistematizare vericala / zona rezidentiala cu cladiri P/P+1/P+2 / zona spatii verzi /zona circulatie carosabila si pietonala / pe terenul ce a generat PUZ se propune infiintarea unei unitati de invatamant prin utilizarea unei cladiri existente pe amplasament cu respectarea prevederilor Codului Civil si fara a afecta terenurile invecinate /parcajul va fi facut in afara domeniului public conform H.G. 525/1996 / 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 conform HG 525/1996 / prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se poate face cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi de 0,60 m fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,0 m daca exista goluri in zid conform prevederi Cod Civil /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiei /integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente / amenajare platforma colectare gunoi menajer / circulatia juridica a terenurilor /asigurare respectare prevederi Ordin Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525/1996 / spatii verzi si plantate conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525/1996 / se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /eficienta utilizare a terenurilor /constructia va putea fi racordata la utilitatile zonei: apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate / se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=35,0% C.U.T. max=1,30

P.O.T. propus=30,57% C.U.T. propus=1,22

Regim de inaltime propus: S+P+2E

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=1600 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul in suprafata de 458 mp ce a generat P.U.Z., proprietatea Negoita Iulius Paul si Negoita Anamaria Mirela transmisa prin Contract de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 3621/11.09.2019 in favoarea Colegiului Nicolae Paulescu

Pentru celelate proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU al Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 5

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1600 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. Calugareni /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe strada Calugareni exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 350/20.11.2019/ asigurare distante minime stabilite de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /sistemizarea verticala a zonei /terenul din zona studiata amenajat ca spatiu verde nu va fi afectat prin reducerea suprafetei acestuia conform O.U.G. 114/2007

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

P.U.Z. elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat/aprobat de: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, politia rutiera, inspectoratul scolar judetean, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi 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. 350 din 20.11.2019, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 106 lei, conform chitanței nr. 040350 din 30.06.2020.

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

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat*)
Nr. 81010 din 20.11.2013.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 350 din 20.11.2013.

In scopul: INFIINTARE UNITATE DE INVATAMANT PRIN UTILIZAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) COLEGIUL NICOLAE PAULESCU
reprezentat prin Negoita Anamaria Mirela
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/~~orasul~~/comuna Buzau, satul _____,
sectorul _____, cod postal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 78248 din 08.11.2019,
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/~~orasul~~/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Calugareni nr. 21,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan incadrare in zona vizat OCPI Buzau /
Plan de situatie / Nr cadastral 30306

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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat
Imobilul este proprietate
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructia C2 - locuinta nefinalizata
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2,
conform U.T.R. 5 din P.U.G.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.:

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau pe inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii(eroitorii, frizerii, service auto spatii cazare (hoteluri, moteluri) / se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona

Conditionari si restrictii: regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Calugareni/ limi aliniament front construit nou la str. Focsani si Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructii existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ cornisa} = -$)
 $S_{teren} = 458\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2 /$ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona se fac din strada Calugareni / Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefoane / Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal - cu respectarea H.G. 525/1996 /spatii verzi si plantate conform HG 525/1996 / parcaj in incinta parcaj in afara domeniului public cf. HG 525/1996, prin exceptie utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se poate face cu acordul Consiliului local conform pct. 10 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. / rampa de acces persoane cu dizabilitati /se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 / se va respecta Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor / se va respecta Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata / retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exist goluri in zid si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil / imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2, 00 ml

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

INFIIINTARE UNITATE DE INVATAMANT PRIN UTILIZAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE

*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, si 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.

MEMORIU TEHNIC

pentru eliberarea Certificatului de urbanism

Beneficiarii: *Colegiul Nicolae Paulescu* cu sediul in județul Buzău, Municipiul Râmnicu Sărat, str. Toamnei nr. 4, solicita eliberarea Certificatului de urbanism, pentru terenul si constructiile situate in județul Buzău, Municipiul Râmnicu Sărat, str. Călugăreni nr. 21, conform datelor de mai jos:

I. Regimul juridic:

- Teren situat in *intravilan*
- Dreptul de proprietate asupra terenului *privat*
- Dreptul de proprietate asupra constructiilor *privat*
- Regim special asupra terenului *in conformitate cu planul urbanistic general al localitatii (P.U.G.) fara interdictii*

II. Regimul economic:

- Folosința actala a terenului *teren curți construcții*
- Destinația terenului stabilita prin P.U.G. — *subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele* –
- Reglementari fiscale: *legislația în vigoare*

III. Regimul tehnic:

- Procentul de ocupare a terenului: *existent30,56% / propus.....30,56%*
- Coeficientul de utilizare a terenului: *existent.....0,92/ propus.....0,92*
- Echiparea cu utilități: apă, canal, gaze, electricitate
- Suprafața si dimensiunile terenului: *458,00mp –19,378m/ 25,44m/ 9,98m +6,85m/ 24,67m.*
- Circulație si accese: *auto si pietonale*
- Alinierea terenului fata de străzile vecine: *la latura nord-estica a strazii Călugăreni: front 19,37m*
- Alinierea construcției fata de limitele proprietății: *1,00 fata de nord-est – Iliescu Simina, 4,37...2,93m fata de sud-est- Spănu Virgil, 11,42m fata de sud-vest-strada Călugăreni, 1,00 fata de nord-vest – Albu Vasilică, Leotă Alecu*
- Destinația construcției; **ÎNFIINȚARE UNITATE ÎNVĂȚĂMÂNT PRIN UTILIZAREA UNEI CLĂDIRI EXISTENTE**
- Regim de înălțime: *subsol+parter+etaj*
- Înălțimea construcției: *la streșină ...6,50m/ totală ..11,50m.*
- Sistem constructiv: *zidărie confinată cu stâlpi, planșee de beton armat peste subsol, parter și etaj, sarpanta lemn;*
- Principalele materiale: *beton, oțel beton, lemn constructii, cărămidă, tigla;*
- Finisaje: *tencuiele pe sistem termoizolant de fațadă;*
- Infatisarea constructiei: *modulare prin realizarea unui acoperiș adecvat zonei*
- Mod de executie: *regie proprie*
- Lucrari conexe necesare functionarii obiectivului: *nu este cazul*
- Alte caracteristici: *construcție care se încadrează în plastica și volumetria clădirilor învechinate din zonă.*

Intocmit
arh. Aurelian Mădă





JUDEȚUL BUZĂU
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 RĂMNICU SĂRAT
 ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 350-20-11-10
 restar
 restar

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMÂNIA
 3350
 Aurelian Mihail
 MĂREȘ FRANCULESCU
 A-Actat cu drept de semnătură

VERIFICATOR/COPR	SUMI	Scara	1:500	ASIGURAREA PROIECTULUI
SC AUM SRL Buzău 110/25221992	Beneficiar: Colegiul Nicolae Paulescu Râmnicu Sărat Proiect: ÎNFIINARE UNITATE ÎNVĂȚĂMÂNT PRIN UTILIZAREA UNEI CLĂDIRI EXISTENTE - str. Călugăreni nr. 21, Râmnicu Sărat, județul Buzău			Pr.23 2019



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARI: PLAN URBANISTIC ZONAL- INFIINTARE UNITATE DE INVATAMANT PRIN UTILIZAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE – municipiul Râmnicu Sarat, str. Calugareni nr. 21, judetul Buzau,

BENEFICIAR: Colegiul Nicolae Paulescu

INITIATOR: Colegiul Nicolae Paulescu și Primaria Municipiului Râmnicu Sarat, județul Buzau,

PROIECTANT: SC AUM SRL Buzău – șef proiect, arh. Mares Aurelian, proiectat arh. Mareș Aurelian

COORDONARE: Prezenta documentatie s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 350/20.112019 eliberat de Primaria municipiului Râmnicu Sărat si a Avizului de Oportunitate Nr. 01 din 13.01.2020 eliberat de Primaria municipiului Râmnicu Sărat in conformitate cu prevederile Art. 32 din Legea 350/2001 modificata si complectata prin O.G.nr 27/27.08.2008 si Ordonanta de Urgenta pentru modificarea si complectarea Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

1.2. OBIECTUL PUZ:

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea:

- COLEGIULUI NICOLAE PAULESCU prin Negoita Anamaria Mirela, care doreste sa cunoasca conditiile care se impun pentru realizarea **Unei unitati de învățământ prin utilizarea unei cladiri existente.**

- Solicitarea pentru elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL este totodata si conditie la Certificatului de Urbanism nr. 350/20.11.2019, precum și a Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 01 din 13.01.2020, eliberat de Primaria municipiului Râmnicu Sărat.

- Prin acest studiu sunt analizate posibilitatile de reactualizare morfologica a unui fragment de tesut urban, delimitat de o trama stradala existenta, in intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.

Proiectul își propune schimbarea destinatiei imobilului S+P+E (avand suprafata construita de 140,0mp si suprafata desfasurata de 420,0mp) din locuinta individuala in Unitate de invatamant pe un teren in suprafata de 458,00mp situat pe str. Calugareni nr.21

Teritoriul de referinta al PUZ-ului în speță are suprafata de 1600,0mp, iar zona studiata are suprafata de 458,0, fiind delimitat astfel:

- La Nord-Est –proprietar Iliescu Simina
- La Sud-Est - proprietar Spanau Virgil
- La Sud-Vest –Str. Calugareni
- La Nord-Vest - proprietari Albu Vasilica si Leaota Alecu

OBIECTIVUL LUCRARI: îl constituie elaborarea unor reglementări care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și deblocarea/ pregatirea condițiilor pentru Schimbarea destinatiei imobilului S+P+E din locuinta individuala in Unitate de invatamant pe un teren in suprafata de 458,00mp.

- stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei.
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT, CUT, R.m.h.- condiții care să asigure rentabilizarea investițiilor în zona.
- stabilirea necesarului de utilități care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice stabilite.

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

La elaborarea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele lucrări:

- " Plan Urbanistic General al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău" întocmit de S.C. "PROIECT BUZĂU" S.A.;
- Planul parcelar, sistem de proiecție Stereografic 1970, scară 1:500, vizat de O.C.P.I. Buzău;
- Ridicarea topografică a zonei, întocmit prin grija beneficiarului;
- Certificat de urbanism nr. 350 din 20.11.2019 eliberat de Primăria municipiului Rm. Sarat.
- avizul de oportunitate nr. 01 din 13.01.2020 pentru elaborare PUZ –INFIINTARE UNITATE DE INVATAMANT PRIN UTILIZAREA UNEI CLADIRI EXISTENTE: -zona prestari servicii.
- ORDONANȚA 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (Planuri urbanistice zonale realizate în județele Buzău, Constanța, Tulcea, Ilfov, Galați, Braila,) Amplasamentul studiat se află în teritoriul administrativ al municipiului Râmnicu Sarat, județul Buzău, într-o zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2 conform UTR 5 din PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE:

2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE:

- Poziția zonei față de intravilanul localității:
Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sarat, județul Buzău,
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirii cu instituții de interes general etc.:
- Având în vedere poziționarea în cadrul intravilanului, zona studiată are un mare potențial de interconectare fiind relativ aproape de Centrul orasului atât sub aspect funcțional cât și edilitar, zona fiind situată la distanțe relativ mici față de dotările orășenești.
- In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 07/08.07.2020, privind PUZ , enumerăm reglementările obligatorii sau dotările de interes public necesare a fi avute în vedere:
- Schimbarea zonei funcționale din zonă rezidențială în zonă prestări servicii
- Se va soluționa, ținând cont de condițiile tipurilor de proprietăți, realizarea acceselor și parcajelor
- Se vor stabili zonele de spații verzi conform legislației în vigoare
- Se va analiza situația tuturor proprietăților din zonă prin prisma circulației terenurilor
- POTmaxim = 35%, CUT maxim = 1,30 conform UTR 5 din PUG
- POTpropus = 30,57%, CUTpropus= 1,22 conform UTR 5 din PUG

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

Zona studiată este amplasată într-un țesut urban existent, beneficiind de o trasa strădală corespunzătoare, str. Calugăreni având un profil de stradă de categoria a IV-a și de o echipare edilitară completă.

Nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri în faza de proiectare ulterioară.

2.4. Circulația:

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz:

Strada Calugareni este o strada de categoria a IV - de folosință locală și asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

Pe strada Calugareni, circulația se desfășoară în dublu sens de circulație, cu o lățime de parte carosabilă de 5.1 Om. strada Calugareni este mărginită doar pe partea stângă, pe aceeași parte cu amplasamentul studiat de un trotuar pietonal de 1.40m, separat de partea carosabilă de borduri, ușor denivelate.

Accesul auto se va realiza direct din domeniul public (str. Calugareni), amplasat la sud-est față de lotul studiat.

Conform IND PI32-93, accesul s-a proiectat să se realizeze în lățime de 6.00 m (minim de lățime pentru intrare-iesire cu dublu sens) la limita proprietății.

În conformitate cu HG nr.525 din 27.06.1996, Republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, la pct.5.6.1. este menționat:

“ Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice”. Prin urmare, în interior se va amenaja un spațiu de parcare pentru 3 autoturisme.

Parcaje vor fi dimensionate conform prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane Indicativ PI32-93, astfel încât un loc de parcare va avea o lungime minimă de 4.50m, lungimea proiectată este de 5.00 m și o lățime normală de 2.50 m.

În interiorul parcajelor, caile de acces și locurile de staționare vor fi delimitate prin marcaje cu vopsea sau cu benzi adezive fixate pe carosabil sau cu borduri îngropate sau pavele de culoare distinctivă față de culoarea părții carosabile. Locurile de parcare vor fi mărginite în față cu borduri pentru asigurarea opririi roții la limita dorită. Pe caile de acces cu dublu sens din parcaje se va marca axa longitudinală a căii și cu săgeți sensurile de mers. Viteza de deplasare în parcaj va fi de max. 5 km/h.

Intrarea și ieșirea din parcaj va fi astfel dispusă astfel încât să asigure o circulație fluentă și fără pericole atât pentru pietoni și traficul curent de pe arterele la care se racordează cât și pentru vehiculele care parchează.

Pe strada Călugăreni, fiind stradă de categoria a IV-a se va interzice traficul mijloacelor de transport în comun.

Având în vedere că în apropierea școlii există un trafic pietonal relativ redus, nu se impune amenajarea vreunei treceri de pietoni. În incinta obiectivului este prevăzut un trotuar pietonal din pavele de beton, în lățime de 1,70m, delimitat de zona de parcare prin borduri denivelate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire (exprimată în clădiri cu regim de înălțime de la parter la P+2E). Alte funcțiuni existente sunt cele comerciale și servicii.
- Relationări între funcțiuni: în starea actuală, cele trei funcțiuni existente (Locuirea, Comerțul și Serviciile) sunt complementare.
- Din punct de vedere urbanistic, fondul construit în zona studiată este bun cu clădiri P și P+1.
- Asigurarea de spații verzi: În starea actuală există grădini amenajate în gospodăriile existente și vegetație de aliniament.
- Terenul se prezintă stabil și fără denivelări.

- COEFICIENTI EXISTENTI AI PARCELEI STUDIATE SUNT :
- POT EXISTENT=30,56%
- CUT EXISTENT=0,92
- Suprafata Zona Studiata = 1600,00mp
- Suprafata Parcela Studiata = 458,00mp,
- Coeficienti maximi ai subzonei aprobati prin PUG in zona studiata :
- POTmax= 40%; CUTmax=1,3

În tabelul de mai jos se prezintă elementele cantitative ale situației terenului construit în zona studiată :

SIMBOL	TERITORIU CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		mp	%
	SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA P.U.Z., din care:	1600	x
Si	SUPRAFAȚA DE TEREN INTRAVILAN PROPUS TRUP EFECTIV SISTEMATIZAT	458	100
Sstr.	SUPRAFAȚA AFERENTA STRAZI	97,0	
Sc	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ / DESFĂȘURATĂ	140/420	X
CUT	COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI - CUT	0,92	x
POT	PROCENT DE UTILIZARE AL TERENULUI – POT	30,56%	x

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Dea lungul strazilor din zona studiata exista toate tipurile de retele edilitare: Alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala , retea electrica , retea de gaze naturale, retea de iluminat public si retea de cablu TV. Incalzirea se realizeaza local cu centrale proprii pe lemne sau gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Avand in vedere faptul ca zona studiata face parte dintr-un tesut urban existent, cu trama stradala existenta dezvoltata si echipata cu toate tipurile de retele edilitare, nu exista riscuri naturale si atropice.

- proiectul nu se încadrează în anexele la legea 292/2018;
- proiectul nu se încadrează în prevederile art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul și amplasamentul nu se încadrează în anexa nr. I la Convenția privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare, precum și poziția/distanța față de arii naturale protejate.

Cu toate acestea, problemele de mediu se tratează în cadrul unei analize privind impactul asupra mediului ce se va concretiza într-un raport de specialitate.

Această analiză se întocmește în cadrul unor grupe de lucru organizate de agenția de protecția mediului Buzău.

În zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Consultarea populației a fost declanșată odată cu publicitatea privind avizul de mediu, precum și prin solicitarea Avizului de Oportunitate al Consiliului local.

Punctul de vedere al elaboratorului privind planul urbanistic zonal susține atât oportunitatea, cât și necesitatea investiției propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Zona studiată este situată în intravilanul localității, (municipiul Râmnicu Sarat, județul Buzau) ocupînd o suprafață din tesutul urban existent, iar în zona nu se cunosc alte studii de fundamentare pentru alte investiții.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform planului urbanistic general zona studiată se află în intravilanul localității într-o zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 conform UTR 5 din PUG.

Zona studiată este delimitată în partea de Nord-Est de str. Matei Basarab, la Nord-Vest de str. Stefan cel mare, la Sud-Vest de str. Calugareni iar la Sud-Est de zona rezidențială,

Prin investiția propusă, se păstrează caracterul mixt din punct de vedere funcțional al zonei. Se propune dezvoltarea plantăției de aliniament și a spațiului verde din incinta studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural :

Având în vedere faptul că zona studiată este un tesut urban existent, cu trama strădală dezvoltată și parțel stabil, cu fond construit existent, nu este posibilă o altă valorificare a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se realizează din străzile existente în zona iar accesul în incinta parcelei studiate se realizează atât auto cât și pietonal din str. Calugareni.

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

Prin documentația de urbanism propusă – PUZ- se propune schimbarea destinației din locuință individuală existentă cu regimul de înălțime S+P+1E în unitate de învățământ cu regimul de înălțime S+P+2E, cu modificarea indicatorilor urbanistici aprobați în zona și parcela studiată în conformitate cu nivelul de intervenție asupra clădirii existente.

Zona studiată face parte din unitatea teritorială de referință (UTR 5) al Planului Urbanistic General al municipiului Rm Sarat, definită ca **Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2** cu o dotare edilitară completă.

Funcțiunile permise în această zonă vor fi, pe lângă construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice la locuințe. Se propune amenajarea spațiilor libere din incinta parcelelor ca spații verzi, parcaje terase acoperite /descoperite,

Având în vedere structura parțelărilor și a structura funcțională se reglementează subzonele :

- 1- LM- zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2- POT-40%; CUT=1,3
- 2- Subzona ZSi- subzona Servicii cu construcții de învățământ în construcție existentă având înălțimea maximă S+P+2E
 - Suprafața teren - 458,0mp.
 - Suprafața construită – 140,0mp.
 - Suprafața desfasurată - 420,0mp.
 - POT -30,56%; CUT= 1,22

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIU CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		mp	%
	SUPRAFAȚA ZONA STUDIATA P.U.Z., din care:	1600,00	%
	SUPRAFAȚA TERENULUI STUDIAT CĂRUIA I SE SCHIMBĂ DESTINAȚIA	458,0	100
Dp	SUPRAFAȚA PLATFORMELOR ȘI ALEILOR CAROSABILE ȘI	97,00	21,18
Sv	SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI	221,00	48,26
Sc	SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ	140,00	30,56
Sd	SUPRAFAȚA MAXIMĂ DESFĂȘURATĂ	560,00	
	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI - GLOBAL PUZ- POT	35%	
	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI - GLOBAL PUZ -	1,30	

COEFICIENTII URBANISTICI AI ZONEI STUDIAȚE NU SE VOR MODIFICA

POT maxim propus = 35%

CUT maxim propus = 1,3

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pe traseul de-a lungul strazilor din zona studiata exista toate tipurile de rețele edilitare. Pe masura dezvoltării zonei și a deteriorării în timp a rețelelor existente se va proceda la înlocuirea acestora , pe aceleasi trasee, cu rețele noi, din material superioare celor din care au fost realizate.

spațiilor nefiind necesare racorduri pentru gaze sau alte tipuri de transport energie termică.

Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu:

Zona studiata cat și investitia propusa contribuie în mod activ la protecția mediului, impactul asupra mediului fiind redus.

1. Protecția Calității Apelor

- Alimentarea cu apă este realizata din rețeaua stradală și este folosita doar pentru consumul menajer.

- Canalizarea menajera se va realiza în rețeaua stradală existenta.

2. Protecția Aerului :

- Investitia propusa nu produce emisii de noxe peste limitele admise.

3. Zgomote și vibrații: Nu este cazul

4. Protecția împotriva radiațiilor: Nu este cazul.

5. Protecția solului și subsolului: Nu este cazul

- riscul natural (seismic) va fi prevenit prin respectarea prevederilor legale în ceea ce privește dimensionarea și calculul seismic a construcției existente.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: Nu este cazul.

7. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament:

- Deșeurile rezultate (în general menajere) vor fi depozitate în tomberoane pentru colectare selectivă amplasate pe o platformă betonată din incinta și evacuate conform contractului cu firma de salubritate a orașului.

Având în vedere specificul funcțional al zonei/parcele este exclusa apariția unor clădiri noi sau a unor funcțiuni care să constituie surse de poluare a mediului

Lucrări de refacere /restaurare a amplasamentului:

Nu se propun lucrări de refacere/restaurare a amplasamentului, imobilul din str. Calugăreni nr. 21 fiind folosit în scop educativ fără modificări gabaritice.

3.7. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Tipul de proprietate asupra terenurilor clasificat astfel:

- Terenuri proprietate publica de interes local - str. Calugareni
- terenuri proprietate privată în restul zonei studiate cu parcelare stabilă, constituită.

3.8 Obiective de utilitate publica :

- Se propune realizarea unei unitati de invatamant in zona studiata, intr-o constructie existenta.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiata, se afla in intravilanul localitatii si nu a fost cuprinsa in PUG-ul existent. Principala masura de luat in considerare este aceea ca, la reactualizarea PUG-ului sa se faca modificarile necesare avand in vedere documentatiile propuse abrobate.

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului propus:

- Obținerea acordurilor și a avizelor legale și aprobarea PUZ-ului;
- Trasarea acceselor și a limitelor de proprietate.
- Sistematizarea verticala a zonei;
- Nu se vor autoriza alte lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate.

Se propune schimbarea destinatiei parcelei propuse in suprafata de 458,00mp din zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 in zona prestări servicii - invatamant.

Întocmit, șef proiect,
arh. Mareș Aurelian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

A F E R E N T P.U.Z.

ZONA PRESTARI SERVICII PRIN INFIINTAREA UNEI UNITATI DE INVATAMANT INTR-O CONSTRUCTIE EXISTENTA

Municipiul Râmnicu Sărat, str. Calugareni nr. 21, județul Buzău

I. Dispozitii generale :

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, precum și 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.

Prezentul regulament se aplica teritoriului delimitat la nord-est de teren propr. Iliescu Simina, la nord-vest, de teren propr. Albu Vasilica si Leaota Alecu , la sud-est, de teren proprietar Spanu Virgil, iar la sud-vest, de str. Calugareni.

Prezentul regulament a preluat principalele prevederi ale regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Rm. Sarat, județul Buzău, pentru încadrarea în categorii de folosință a terenului studiat.

II. Derogări de la PUG :

Prin derogare se înțelege modificarea funcțiunii, a destinației terenurilor sau a condițiilor de construire, a regimului de aliniere față de aliniament, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, Rmh).

Modificările sunt posibile, conform legii, numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) elaborate și aprobate de entitățile și comunitățile interesate în temeiul Avizelor prealabile de oportunitate.

III. Baza legala a elaborarii:

În temeiul HG 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 „ Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicative GM-007-2000, care stă la baza elaborării PUZ și prezentului regulament local de urbanism.

Reglementarea tehnica a fost aprobata cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Ordonanța 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

IV. Prescripții specifice pe unități teritoriale de referință:

Suprafața cuprinsă în prezentul PUZ se încadrează în Unitatea teritorială de Referință (UTR5) din planul urbanistic general al municipiului Râmnicu Sarat - Zona Rezidentială cu cladiri P, P+1, P+2 și

se va propune o subzona ZSi (-Zona Servicii pentru invatamant), in constructie existenta cu regimul de inaltime S+P+1^E asupra căreia se intervine pentru refuncționalizare.

Unitatea de învățămînt propusă va avea regimul de înălțime S+P+2^E.

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

Vor fi respectate distanțele de securitate între construcții conform normelor PSI.

SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE = 458,0mp

SECȚIUNEA I- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

Conform Regulamentului local de Urbanism al UTR 5 din PUG-municipiul Râmnicu Sarat, se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii (în speta construcții pentru invatamant) pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile, se pot autoriza lucrări de conservare sau renovare a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală.

- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile și pietonale, realizarea unor parcaje, precum și dezvoltarea lucrărilor edilitare publice;

Având în vedere prevederile din Regulamentul local de Urbanism al UTR 5 din PUG –Rm. Sarat, PUZ-ului propus se încadrează în categoria lucrărilor admise fiind vorba de o funcțiune complementară locuirii.

- Odată cu realizarea investiției propuse se vor asigura accesul auto și pietonale necesare, locuri de parcare și spații verzi.

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, de îngrășăminte chimice etc.;
- Spalatorii chimice;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

o AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Construcția propusă pentru schimbarea destinației este deja existentă și retragerile de la aliniamente spre drumurile perimetrice și interioare ale parcelei sunt cele din autorizația existentă.

o AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcția este existentă și la autorizare au fost respectate distanțele față de vecinătăți conform Codului Civil.

o AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul, întrucât construcția este existentă și nu se mai propune amplasarea de construcții noi.

- CIRCULATII SI ACCESE
- Accesul Auto si Pietonal se va realiza din str. Calugareni.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, in incinta existenta,
- INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR
Constructia este existenta si pentru refunționizare se intervine prin consolidare, recompartimentare și supraetajare, rezultând o clădire cu regim de înălțime S+P+2E.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
- Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
○ Echiparea edilitara este cea de pe str. Calugareni (apa, canalizare, electricitate, gaze si telecomunicatii).
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
Spațiile verzi se vor armoniza cu spatiile de circulatie auto si pietonale.. Se vor utiliza suprafețe de gazon și arbuști de talie mică.
- IMPREJMUIRI
Imprejmuirile sunt deja existente.
Portile de intrare auto vor fi glisante pe aliniament

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul maxim de ocupare a terenului - POT max. = 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului - CUT max. = 1,30



Intocmit, șef proiect,
arh. Mares Aurelian