



# 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](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. 91067 /09.03.2021

Aprobat,  
Primar,  
*Cîrjan Sorin Valentin*

Ca urmare a cererii adresate de HORHOGEA RODICA cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_, cod poștal 125300 str. Intrarea Scolii, nr. 4 bl. \_\_, sc. \_\_, et. \_\_, ap. \_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 90022 din 03.03.2021,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 01 din 09.03.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

generat de imobilul Intrarea Scolii, nr. 4, nr. cadastral 36967, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

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 proprietate nr. cadastral 31317 - 21,89 ml, la sud-vest de proprietate nr. cadastral 36968 - 21,82ml, la nord-vest de domeniul public Intrarea Scolii - 10,90ml, la sud-est de proprietate nr. cadastral 34696 - 11,81ml

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele funcționale: zona locuințe și funcțiuni complementare locuirii / pe terenul ce a generat PUZ se propune construirea unei locuințe parter cu respectarea prevederilor Codului Civil, a distanțelor minime față de LEA și fără a afecta proprietățile învecinate /retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine va fi conform prevederilor Codului Civil și a distanțelor minime stabilite de detinatorul LEA /aliniamentul la Intrarea Scolii va fi cel dat de limita proprietății și de condițiile impuse de detinatorul LEA /reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea, accesibilitatea și aspectul arhitectural al construcției /asigurare respectare prevederi HG 525/1996 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /construcția proiectată poate fi racordată la utilitățile din zonă: apă, canalizare, gaze, telecomunicații și electricitate / acces în incintă se va face direct din strada Intrarea Scolii

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

Pentru terenul in studiu se propun:

P.O.T.existent inainte de dezmembrare=14,36% C.U.T. existent=0,144

P.O.T. propus=26,85% C.U.T. propus=0,268

Regim de inaltime propus: parter

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=248 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat ce este detinuta in proprietate prin Contractul de Donatie nr. 991/17.07.2020

Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU

Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 11

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1765 mp

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

Asigurare accese si circulatie auto si pietonala din Intrarea Scolii /asigurare distante minime stabilite de HG 525/1996 si de conditiile ce vor fi impuse de detinatorul retelei electrice LEA /terenurile amenajate cu spatiu verde din zona nu vor fi afectate 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 disfunctionalitat, circulatiei carosabile din zona / accesul reglementat prin PUZ se va face direct din domeniul public al strazi, Intrarea Scolii

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

P.U.Z. va fi elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau ce va fi avizat/aprobat la: energie electrica /cultura, culte si patrimoniul cultural / Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau / 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. 124 din 20.08.2020, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 110 lei, conform chitanței nr. 010693 din 03.03.2021.

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. 46115 din 20.08.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 124 din 20.08.2020

In scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) HORHOGEA RODICA

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/~~orasul/comuna~~ Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Intrarea Scolii nr. 4, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 44213 din 12.08.2020.

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/~~orasul/comuna~~ Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Intrarea Scolii nr. 4, bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Plan de situatie/ Nr. cadastral 36967

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

si 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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: zona de protectie a monumentului istoric Gara Veche, cod LMI: BZ-II-m-B-02465

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona unitati agricole, conform prevederi U.T.R. 11 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11 din P.U.G.:

**Permisuni:** se mentine in general situatia existenta / se pot autoriza lucrari de modernizari, reparatii si intretinere a cladirilor din incintele existente / se pot autoriza lucrari de indepartare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcela in scopul extinderii constructiilor mentinute / se pot autoriza lucrari de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrarilor edilitare publice

**Conditionari si restrictii:** nu se vor autoriza lucrari in zona ce pot avea grad ridicat de nocivitate /Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii C.I. Parhon, cu pastrarea regimului de aliniere existent / $S_{teren} = 248$  mp /echiparea cu utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaze si telefoane/ circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: din Intrarea Scolii /mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei:** intrucat se solicita o derogare de la prevederile PUG se va intocmi PUZ care sa cuprinda destinatia propusa/ asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr.525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta distantele minime stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil/ imprejmuirea si aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml Conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, republicata, pentru constructiile se edifica pe o parte de teren dezmembrat, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, si anume se raporteaza la suprafata de teren si suprafata construita de cladiri existente aferente nr. cadastral initial 30892 /Documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de specialisti atestati cu drept de semnatura. Dupa aprobare PUZ+RLU se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire

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

#### **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**

\*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/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

certificatul de urbanism (copie);

dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carti funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita 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 type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA               | <input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau | <input checked="" type="checkbox"/> acordul autentificat al vecinilor pentru nerespectare Cod Civil, daca este cazul |
| <input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA                      | <input type="checkbox"/> telefonizare Telekom Buzau                 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau | <input type="checkbox"/> salubritate SC RER Ecologic Service SA     |  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica                           | <input type="checkbox"/> transport urban SC TUC SA Rm. Sarat        |  |

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu ISU Buzau       protectia civila ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

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

intrucat se solicita derogare de la P.U.G.+R.L.U., beneficiarul 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 aviza pentru cerintele: energie electrica, culte-cultura si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Buzau sa va fi aprobat de Consiliul Local conform prevederilor art. 32, alin 1, lit c, din Legea nr. 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 PUZ

dovada inregistrarii D.T.A.C. la Ordinul Arhitectilor din Romania, conform HG 932/2010 - DTAC+DIOE

verificari conform Legii nr. 10/1995 - DTAC+DIOE

Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al Judetului Buzau - PUZ /DTAC+DIOE

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

studiu geotehnic - PUZ /DTAC+DIOE

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

studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator conform Legii nr. 372/2005 - DTAC+DIOE

certificat de performanta energetica a cladirii conform prevederilor Legii nr. 372/2005 - DTAC+DIOE

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si situatia proiectata - PUZ /DTAC+DIOE

plan incadrare in zona a lucrarii emis de OCPI Buzau - PUZ /DTAC+DIOE

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)

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie 0,5% din valoarea autorizata a locuintei /Taxa formulare 16 lei

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

PRIMAR\*\*\*  
(functia, numele, prenumele si semnatura)  
Cirjan Corin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele si semnatura)  
prin Consilier juridic cu atributii delegate  
Scirlet Dorion

ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)  
(numele, prenumele si semnatura)  
pentru Arhitect Sef,  
Sef Serviciul Urbanism,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel

Achitat taxa de: 9,0 lei, conform chitantei nr. 040529 din 12.08.2020

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

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE:

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

**DENUMIREA LUCRARI:** PLAN URBANISTIC ZONAL- construire locuință str. intrarea scolii nr. 4,- lot2- municipiul Râmnicu Sărat, județul buzau.

**BENEFICIAR:** HORHOGEA RODICA – str. Intrarea Scolii Nr.4 - municipiul Râmnicu Sărat, Judetul Buzau.

**PROIECTANT:** SC AUM SRL Buzau – șef proiect, arh.Mareș Aurelian, proiectant arh. Mareș Aurelian

**COORDONARE:** Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism Nr.124 din 20.08.2020 eliberat de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat- **CONSTRUIRELE OCUINTA PARTER**

Elaborarea Planului urbanistic zonal ține cont de :

- Avizul de OPORTUNITATE în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 cu modificările ulterioare, ale Ord Nr.91/1991 al MLPAT, ale Normativului GM009-2000 al MLPAT
- Legea nr.350/2001 din 30.12.2012 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea a teritriului și urbanism.

#### 1.2. Obiectul PUZ:

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea doamnei Horhogeia Rodica cu domiciliul în str. Intrarea Scolii nr.4- municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău, care dorește să cunoască condițiile care se impun pentru realizarea unei **LOCUINTE PARTER** în municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Scolii Nr.4 - Lot2 - județul Buzău, într-o Zona de Unitati Agricole si in Zona de Protectie a Monumentului Istoric- **GARA VECHE –Cod-LMI-Bz.-11-mB-02465.-conform prevederilor UTR nr.11 din PUG Rm.SARAT.**

Elaborarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL este și condiție la Certificatul de Urbanism nr.124/20.08.2020, precum și a Avizului de Oportunitate nr. din ..... eliberat de Primaria Municipiului Râmnicu Sărat.

Proiectul își propune detalierea în faza P.U.Z. a reglementărilor de dezvoltare urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Gneral și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Ramnicu Sarat, județul Buzău.

Pentru aceasta s-au identificat tendințele programate de dezvoltare economic și social, făcând posibilă stabilirea obiectivelor, a priorităților regulamentului de urbanism etapa P.U.Z. – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zonă.

Teritoriul de referință al P.U.Z-ului în speță propus are suprafața de **248,0 mp, teren dezmembrat din suprafata totala de 600,0mp** suprafață ce se reglementează prin P.U.Z., iar **zona studiată are suprafața 1765,0mp**

Suprafața de referință a P.U.Z.-ului este proprietatea beneficiarului si este delimitată astfel:

- La nord-est – Proprietar NC-31317- 21,89ml.
- La nord-vest – Str. Intrarea Scolii - 10,90ml,

- La sud-vest –rest proprietate- 21,82ml
- La sud-est –proprietar NC-34696 -11,81ml.

**Obiectivul lucrării** îl constituie elaborarea reglementărilor urbanistive care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei de deblocare/pregătire a condițiilor pentru dezvoltarea unor investiții în zonă. Se vor stabili obiective prioritare și reglementări de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea imaginii spațial-configurative a zonei în interiorul ei și în relație cu vecinătățile;
- Stabilirea funcțiilor 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 zonă.
- Stabilirea necesarului de utilități care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice stabilite.

#### **În mod concret se va urmări:**

- Funcționalizarea zonei prin schimbarea destinației terenurilor din terenuri cu destinație unități agricole în terenuri cu destinația de Locuințe și funcțiuni complementare având în vedere în același timp ca parcela se afla în Zona de protecție a monument istoric Gara veche - Cod-LMI-Bz-11-mB-02465
  - Dezvoltarea rețelei tehnico-edilitare din zonă;
  - Dezvoltarea rețelei de drumuri în zonă-modernizarea celor existente.
  - Integrarea armonioasă a noilor construcții cu cele existente;
  - Aprofundarea și rezolvarea complex a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea aspectul architectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare);
  - Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului în domeniul public sau privat;
  - Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
  - Rezolvarea problematicei de trafic, modernizarea drumuri-străzi;
  - Rezolvarea dotării corespunzătoare din punctual de vedere al asigurării rețelelor tehnico-edilitare.

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

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

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău;
- Ridicarea topografică a zonei întocmită prin grija beneficiarului;
- Certificatul de urbanism nr.124 din 20.08.2020, eliberat de către Primăria municipiului Râmnicu Sărat, Județul Buzău
- AVIZUL DE OPORTUNITATE pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea realizării unei LOCUINTE PARTER, în municipiul Râmnicu Sărat, str. Intrarea Scolii Nr. 4, județul Buzău într-o Zona de Unități Agricole și de Protecție a Monumentului Istoric GARA VECHE din Râmnicu Sărat, aprobat de primar.
- Documentațiile similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice zonale realizate în județele Covasna, Prahova, Ilfov, Galați, Brăila, Iași, Oradea, Timișoara, Arad etc.)
- Anterior Planului Urbanistic Zonal propus au mai fost elaborate în municipiul Râmnicu Sărat Planuri Urbanistice Zonale aprobate pentru realizarea de locuințe;
- au fost întocmite studii pentru stabilirea structurii geotehnice a terenurilor;

- nu se cunosc date statistice pentru zona studiată;

Amplasamentul studiat se află în teritoriul administrativ al municipiului Râmnicu Sărat, Judetul Buzau, în partea de nord-est al acestuia, într-o zonă de Unitati Agricole si Protectie a monumentului Istoric GARA VECHE conform UTR Nr.11 din PUG – Râmnicu Sărat.

Amplasarea în această zonă a fost determinată de existența unei suprafețe de teren a beneficiarului corespunzătoare funcțiilor propuse.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată, situată în partea de nord-est municipiului Râmnicu Sărat, are o suprafață de 1765,00mp și este alcătuită din terenuri intravilane cu destinația de Zona Unitati agricole si avand regimul de Zona de protectie a monumentului Istoric –GARA VECHE – din Râmnicu Sărat.

### 2.2. Încadrarea în localitate:

- Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată este situată în intravilanul localitatii nefiind necesară introducerea terenului in intravilan. Planul Urbanistic Zonal inițiat isi propune schimbarea destinației terenului propus din Zona Unitati Agricole in Zona Locuinte si functiuni complementare si realizarea unei locuinte parter in Zona de protectie a Monumentului Istoric - Gara Veche- din municipiul Râmnicu Sărat.

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

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate eliberat de Primaria municipiului Ramnicu Sarat, juderul Buzău referitor la P.U.Z., enumerăm reglementările obligatorii sau dotările de interes public necesar a fi avute în vedere:

- Schimbarea funcțiunii terenurilor din zona cu teren Unitati Agricole aflat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat în zonă de locuinte si functiuni complementare.
- Amplasarea obiectivului propus in Zona de protectie a monumentului istoric- Gara Veche- din Râmnicu Sărat.
- Se va studia circulația carosabilă și rezolvarea acesteia ținând cont de dotările propuse.
- Se vor stabili aliniamentele construcțiilor propuse in raport cu cele existente.
- 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.
- P.O.T. maxim = 40,0%, C.U.T.maxim = 1,2 construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter și P+1.
- Situația terenurilor ce nu fac obiectul avizului de oportunitate vor fi reglementate ulterior, conform prevederilor legale în vigoare.

### 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 natural :

Terenul studiat se află în partea de nord-est a municipiului Râmnicu Sărat si in intravilanul localitatii conform PUG-ului aprobat.

Din punct de vedere geomorfologic terenul se încadrează în zona estica a Câmpiei Râmnicului si aparține terasei râului Râmnicu Sărat, care este si sigurul emisar al apelor pluviale din zona.

Zona se caracterizată prin depuneri cuaternarecoeziune alcatuite la suprafață dintr-o alternanță de argile prăfoase, prafuri argiloase uneori cu trecere în nisipuri.



- Adâncimea de îngheț:

În zonă adâncimea de îngheț este de 0,80-0,90 m.

- Sarcini climatic:

- Sarcina dată de vânt  $P_v=0,7\text{KPa}$ ;  $V_v=45\text{ m/s}$

- Sarcina dată de zăpadă  $G_z = 2,0\text{ KN/mp}$

- Seismicitate: zona se încadrează în zona de protecție seismică cu  $a_g=0,35g$  și  $T_c=1,6\text{ sec}$ .

#### 2.4. Circulația :

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

Zona este deservită în mod direct de o trama stradala existent ce corespunde funcțiunilor zonei.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile ce ocupă zona structurată sunt legate de zona unitati agricole .

- Zona cu functiunea de locuire, se află in imediata apropiere a zonei studiate.
- Zona cu caracter agricol de o parte și de alta a amplasamentului propus .

În zona studiată se va amplasa o construcție parter pentru locuire.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- Situația existentă evidențiază mai multe tipuri de folosință a terenurilor (teren pentru unitati agricole, teren pentru locuire, tern circulații publice).

- Din punct de vedere urbanistic, fondul construit este constituit..
- În zonă sunt si terenuri amenajate ca spații verzi.
- Terenul se prezintă plat și fara denivelări ,
- În tabelul de mai jos se prezintă elementele cantitative ale situației terenului în zona studiată (situația existentă):

#### BILANT TERITORIAL EXISTENT

| SIMBOL  | TERITORIU CONSIDERAT                              | TOTAL TEREN |       |
|---------|---|-------------|-------|
|         |   | mp          | %     |
|         | SUPRAFAȚA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z., din care:         | 1765        | x     |
| Si      | SUPRAFAȚĂ PARCELEI CĂREIA I SE SCHIMBĂ DESTINAȚIA | 248,00      | 14,05 |
| Sc      | SUPRAFAȚĂ CONSTRUCȚII                             | 177,00      | 10,03 |
| S Dp    | SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ DRUMURILOR PUBLICE-            | 252,00      | 14,28 |
| S U Ag. | SUPRAFAȚĂ ZONA UNITATI AGRICOLE                   | 980,00      | 55,50 |
| S Sv    | SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI                            | 108,00      | 6,11  |

• Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine: nu cunosc elemente de analiză care să stabilească riscuri natural deosebite în zonă cu excepția elementelor de încadrare seismică și geologică. Aceste caracteristici indică o încadrare normal de risc natural;

• Prinipalele disfuncționalități: nu există disfuncționalități în zonă. Echiparea utilitară și rețeaua rutieră din zonă sînt corespunzătoare.

• Pentru activitatea propusă, amplasamentul beneficiază de o distanță convenabilă față de căile de acces existente, dispune de toate utilitatile necesare si nu afecteaza zona monumentului istoric existent.

## 2.6. Echiparea edilitară

Zona amplasamentului propus dispune de toate utilitățile necesare (rețea stradală apă, rețea stradală canalizare, energie electrică și rețea stradală gaze naturale menajere

Încălzirea spațiilor se va realiza o centrală proprie cu combustibil gaze naturale .

## 2.7. Probleme de mediu

Problemele de mediu se tratează în cadrul unei analize privind impactul asupra mediului ce se va concretiza într-un raport de specialitate și va avea în vedere faptul că amplasamentul propus are destinația de locuire și nu generează agenți poluanți.

Această analiză se întocmește în cadrul unor grupe de lucru organizate de Agenția de Protecția Mediului Buzău.

Principalele elemente ce se vor urmări sunt:

- Relația cadrului natural – cadru construit cu detalierea elementelor de influență cu zonele învecinate.
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice se va focaliza pe elemente privind intercondiționarea cu cadrul natural și urbanistic existent;
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă;
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție;

## 2.8. Opțiuni ale populației

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

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare (cu caracter analitic și/sau cu caracter prospectiv) elaborate anterior, precum și reglementările urbanistice din P.U.G.-ului aprobat nu prevăd limitări ale funcțiilor în zona studiată.

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat ocupând o suprafață de teren cu folosința de Unitati agricole și se află în Zona de protecție a Monumentului Istoric – MOARA VECHE.

Pentru elaborarea PUZ s-a realizat aducerea la zi a suportului topografic și cadastral și analiza impactului construcției propuse asupra monumentului istoric.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile planului urbanistic general și ale regulamentului general de urbanism reglementează zona studiată ca fiind o Zona de Unitati Agricole și Zona de protecție a Monumentului Istoric Moara Veche, conform UTR nr.11 din PUG Râmnicu Sărat.

Terenul din zona studiată pentru care se propune schimbarea destinației, aparține inițiatoarei studiului.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Studiul nu analizează posibilitățile de valorificare a cadrului natural, întrucât terenul care face obiectul PUZ nu dispune de valențe de această categorie. Condițiile de fundare și elementele de edificare sunt definite în referatul geotehnic prezentat în memoriu.

### 3.4. Modernizarea circulației

Circulația rutieră și pietonală este corespunzător configurată, accesul realizându-se din strada Intrarea Scolii.

Amplasamentul propus nu necesită modificări și/sau modernizări din punct de vedere al circulației rutiere sau pietonale.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Prin documentația de urbanism propusă – PUZ – se propune funcționalizarea zonei prin rezolvarea aspectelor funcțional tehnice, închegarea spațio-funcțională și valorificarea circulației.

Zona este constituită dintr-o singură unitate teritorială de referință, (UTR nr.11) având același tip de funcțiuni pe toate laturile aparținătoare și fiind deservită de aceeași arteră de circulație..

#### Funcțiunile premise:

se menține în general situația existentă caracteristică zonei de unități agricole, unde se pot autoriza lucrări de modernizări, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente, se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria parcelă în scopul extinderii construcțiilor menținute, se pot autoriza modernizări ale circulației carosabile, realizarea de parcaje, și dezvoltarea lucrărilor edilitare publice

Se propune de asemenea autorizarea unor construcții pentru locuire având regimul de înălțime P, P+E, P+E+M, P+2E.

### BILANT TERITORIAL PROPUȘ

| SIMB<br>OL | TERITORIUL CONSIDERAT                                 | TOTAL TEREN |       |
|------------|---|-------------|-------|
|            |   | mp          | %     |
|            | SUPRAFAȚA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z. din care               | 1765        | X     |
| Dp         | SUPRAFAȚA DRUMURILOR PUBLICE                          | 252,00      | 14,28 |
| Sv         | SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERZI                             | 353,00      | 20,00 |
| SUa        | SUPRAFAȚA TEREN UNITĂȚI AGRICOLE                      | 912,00      | 51,67 |
|            | SUPRAFAȚA PARCELEI CĂREIA I-SE SCHIMBĂ DESTINAȚIA     | 248,00      | 14,05 |
| Sc         | SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ ÎN PARCELĂ                | 99,20       |       |
| Sdc        | SUPRAFAȚA AXIMĂ DESFĂȘURATĂ ÎN PARCELĂ                | 119,04      |       |
|            | COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI – GLOBAL PUZ-CUT | 1,2         |       |
|            | PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI – GLOBAL PUZ-POT      | 40,0%       |       |

Suprafața de teren cu caracter propusă pentru schimbarea destinației și realizarea unei Locuințe parter este de 248,0mp și este în proprietatea doamnei Horhoge Rodica cu domiciliul în municipiul Ramnicu Sarat, str. Intrarea Scolii nr.4, județul Buzău.

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse este impus de reglementările din Codul Civil, de Planul Urbanistic General și de construcțiile existente în zona..

POT maxim propus = 40,0%

CUT maxim propus = 1,2 cu regimul de înălțime P, P+1E, P+1E +M, P+2E

Amplasarea construcțiilor pe teren, se va face ținând cont de funcțiunea propusă, de eventualele restricții impuse de legislația în vigoare și de Codul Civil.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

#### Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua stradală existentă.

#### Canalizare

Deversarea apelor menajere uzate se va face la rețeaua de canalizare existentă pe str. Intrarea Scolii

### Instalații electrice

Alimentarea cu energie electrică pentru nevoile de consum se face din linia aeriană de joasă tensiune existentă în zona. Modul de record se va stabili în funcție de soluția stabilită de furnizor – SDEE Muntenia Nord.

### Instalații termice și gaze

Alimentarea cu căldură se realizează cu sursă proprie, centrala termica de apartament cu combustibil gaze naturale, din rețeaua existentă în zona.

### 3.7. Protecția mediului:

Zona studiată cât și investiția propusă nu are probleme majore de poluare a mediului  
Cantitățile de deșeuri rezutate sunt ne semnificative și sunt deșeuri menajere care vor fi ridicate periodic de către firma de salubritate a orașului și transportate la groapa de gunoi a orașului. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în tomberoane amplasate pe o platformă de beton.

### 3.8. Obiective de utilitate publică.

Menționăm că în zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- Strada Intrarea Scolii
- Rețele subterane de utilități (apă, canalizare, gaze naturale JT)
- Linie aeriană electrică de joasă tensiune.

### 3.9. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Tipul de proprietate asupra terenurilor clasificat astfel:

- Terenuri proprietate publică de interes local;
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului propus:

- Schimbarea destinației terenului propus pentru construirea unei Locuințe Parter, din teren Unitati Agricole in teren Zona Locuințe si Functiuni Complementare.
- Construirea LOCUINTEI PARTER in Zona de Proectie a Monumentului Istoric MOARA VECHE din Ramnicu Sarat,
- 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 lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate.

**Se propune schimbarea destinației suprafeței de 248,0mp din teren Zona Unitati Agricole in teren Zona Locuințe si Functiuni Complementare.**



**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**AFERENT P.U.Z.**  
**ZONA LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
**str. Intrarea Scolii nr. 4, Municipiul Ramnicu Sarat,**  
**județul Buzău**

**I. Dispoziții 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 legiiregulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, precum și normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulile de urbanism cuprinse în prezentul regulament constituie un ansamblu de principia urbanistice, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amenajarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în accord cu prevederile legale.

**Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat astfel:**

- la nord-vest de strada Intrarea Scolii.
- la sud-vest de rest proprietate,
- la nord-est de teren cu destinatie Agricola al persoanelor fizice
- la sud-est, de teren cu destinatie agricola al persoanelor fizice.

Prezentul regulament a preluat principalele prevederi ale regulamentului Local de Urbanism din Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu 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 legală a elaborării:**

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

#### IV. Prescripții specific pe unități teritoriale de referință

Suprafața cuprinsă în prezentul PUZ se încadrează în Unitatea teritorială de Referință Nr.11 definită astfel: **Zonă Unitati Agricole si Zona Locuinte si Functiuni Complementare, prevăzute a fi realizate pprin viitoarele operațiuni urbanistice, în regim de construire discontinuu izolat.**

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

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

**SUPRAFAȚA = 248,00mp**

#### SECȚIUNA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Utilizări admise:

- Pe terenul liber propus pentru schimbarea destinației se pot realiza Construcții pentru Locuire cu regimul de înălțime Parter și P+1.
- Se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente.
- Se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria incintă în scopul extinderii construcțiilor menținute:
- Se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile și pietonale, realizarea unor parcaje, precum și dezvoltarea lucrărilor edilitare publice;

##### 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 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

##### ○ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE AMPLASAMENT:

- Amplasarea clădirilor față de amplasament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta prevederile explicitate în plansă nr.6 (Propuneri de mobilare), aferentă PUZ.

##### ○ AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fata de proprietatile vecine se vor respecta distanțele stabilite prin Codul Civil și cele stabilite prin documentele de autorizare. Asfel: 0,60ml fata de hotarin cazul in care nu exista goluri in zid si 2,0ml daca exista goluri. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități

teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

○ AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse .

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente .

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de proiecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

○ CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de serviciile de trecere, legal instituită. Dintr-o proprietate adiacentă străzii – cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

- Circulația rutieră și pietonală se va realiza din Str. Intrarea Scoli.

- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele .

○ STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice. Fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minim 1,20 metri.

○ ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare.

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente .

- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

○ ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- Fațdele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

- Tratarea acoperirii clădirilor va ține deama de faptul că acestea se percep de pe înălțimea înconjurătoare;

○ CONDIȚII DE ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racorate la rețelele publice de apă și de electricitate și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusive a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platform exeterioare;

Noile obiective vor fi racordate la rețelele edilitare din zonă, în concordanță cu avizele tehnice corespunzătoare fazelor ulterioare de prioritate.

- Alimentarea cu apă, se va face prin record la rețeaua stradală din zona.
- Canalizarea va fi rezolvată prin record la rețeaua de canalizare existentă pe strada Intrarea Scolii cu avizul primăriei.
  - Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețelele electrice din zonă în concordanță cu avizele și soluția de record SDEE Muntenia Nord – Buzău.
  - Telefonie se va realiza din rețelele existente în zonă.
  - Alimentarea cu căldură se va face cu o centrală proprie de apartament.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
  - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
  - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontal incintei;
  - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.
- ÎMPREJMUIRI
  - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,0 metri din care un soclu de 0,30 m. Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace.
  - Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) – POT max.= 40 %
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – CUT max.=1,2

Intocmit, șef proiect,  
arh. Mareș Aurelian





## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2810 / 2020

Întocmit astăzi, **21/12/2020**, privind cererea **160778** din **20/11/2020**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** HORHOGEA RODICA

**2. Executant:** Robe Sorin Radian

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Ridicare topografica

**4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

| Număr act     | Data act   | Tip act                       | Emitent                |
|---------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| PAD           | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |
| Extras nr.    | 19.11.2020 | act administrativ             | OCPI Buzau             |
| Borderou      | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |
| Mandat postal | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |
| Buletin       | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |
| RAV           | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |
| Certificat de | 20.08.2020 | act administrativ             | Primaria Ramnicu Sarat |
| DXF           | 19.11.2020 | inscris sub semnatura privata | Robe Sorin Radian      |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2810 au fost recepționate 1 propuneri:

\* PLAN TOPOGRAFIC IN SCOPUL "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER", NC 36967, UAT RAMNICU SARAT.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator               | Tip eroare | Mesaj suprapunere |
|-----------------------------|------------|-------------------|
| Nu există erori topologice. |            |                   |

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**MIHAI-LIVIU DUMITRU**