



# 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. 15367 /05.03.2019



Ca urmare a cererii adresate de S.C. S&BG ELECTROMETALICA S.R.L. – reprezentata prin asociat unic Tecu Danut cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 125300 str. Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 12303 din 19.02.2019,

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 05.03.2019.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE

generat de imobilul nr. cadastral 35722 - strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2, municipiul Râmnicu Sărat, județul 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 de domeniul public – str. Cpt. Rosca Nicolae, la sud de domeniu public – Soseaua Puiesti, la est de zona rezidentiala de locuinte, la vest de zona rezidentiala de locuinte

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele functionale: zona servicii, prestari servicii IS, zona spatii verzi de aliniament si zona circulatie carosabila si pietonala / se propune construirea de cladiri (cladire sala de catering si evenimente regim de inaltime P si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering regim de inaltime P+1) si imprejmuire la str. Cpt. Rosca Nicolae pe terenul ce a generat PUZ 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 – pentru restaurant va fi prevazut cate 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masa; la acestea se vor adaugaspatiile de parcare sau garare a autovehiculelor proprii, 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 menaje / circulatia juridica a terenurilor /asigurare respectare prevederi Ordin Ministerul Sanatatii nr. 119/2014 /asigurare respectare reguli de insorire conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 si HG 525/1996 / spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor conform Regulament Local de Urbanism aferent P.U.G. si a H.G. 525/1996 anexa 6 / asigurare circulatii si accese persoane cu dizabilitati /eficienta utilizare a terenurilor /constructia proiectata va fi dotata cu instalatiile de apa, canalizare, gaze, telecomunicatii si electricitate / se vor asigura distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu conform avizului unitatii de pompieri

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

Pentru zona in studiu se propun:

P.O.T.max=70,00% C.U.T. max=1,4

P.O.T. propus=57,57% C.U.T. propus=0,67

Regim de inaltime propus: P/P+1

Suprafata teren reglementata in P.U.Z.=967 mp si este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si cuprinde terenul proprietatea exclusiva a beneficiarului in suprafata de 967 mp ce a generat P.U.Z. / Pentru restul de terenuri ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU – U.T.R. 5  
Suprafata teren studiata in P.U.Z. =10737 mp

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

Asigurare accese in artera principala de circulatie str. Cpt. Rosca Nicolae /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterelor carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale /asigurarea de accese pietonale pentru persoane cu dizabilitati /pe strada Cpt. Rosca Nicolae exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate si telecomunicatii /asigurare parcaj conform precizari conditii pct. 2 si prevederi Certificat de Urbanism nr. 232/23.10.2018/ asigurare distante minime platforma de gunoi stabilite prin 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 Cpt. Rosca Nicolae

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

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

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

P.U.Z.+R.L.U. 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. 232 din 23.10.2018, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 010842 din 19.02.2019

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 13.03.2019

Arhitect Sef  
ing. Nicolae Gabriela



## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

### DECIZIE FINALĂ –DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 1 din data de 11.01.2021

Ca urmare a cererii adresate de **SC S & BG ELECTROMETALICA SRL**, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Cpt.Roșca Nicolae, nr.2, județul Buzău înregistrată la APM Buzău cu nr. 13134 din 23.09.2020, în baza:

HG nr.43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și a Ordonanței de urgență nr. 68/2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 20.10.2020 etapa de încadrare, că:

**Planul Urbanistic Zonal – Construire sală de catering și evenimente, construire clădire de depozitare și preparare alimente de catering, construire împrejmuire la strada Cpt.Roșca Nicolae amplasat în municipiul Rm.Sărat, strada Roșca Nicolae, nr.2, nr.cad.35722, județul Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

**Motivele care au stat la baza luării deciziei de încadrare în procedura de evaluare strategică de mediu sunt următoarele:**

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului asupra factorilor de mediu și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

**Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:**

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

- zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;

- planul integrează condițiile de mediu, problemele de mediu relevante pentru plan sunt analizate și planul nu poate avea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu;





## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

- suprafața luată în studiu a planului este de 10737 mp din care 967 fac obiectul prezentului PUZ; planul propune mărirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T pentru zona funcțională IS- zonă pestări servicii de la P.O.T. max 30% și C.U.T maxim 0,3 la P.O.T. maxim 70% și C.U.T. 1,4;
- planul creează cadrul pentru realizarea construcțiilor propuse (sală catering și evenimente, clădire depozitare catering, amenajare alei pietonale, carosabile și circulații în incintă, spațiu verde și zonă parcare în incintă, etc. care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;
- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;
- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;
- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform avizelor impuse prin certificatul de urbanism ;

### Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

APM Buzău a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul "Opinia" din data de 04.-06.09.2020 și ziarul "Opinia" din data de 31.08.2020;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare a apărut în ziarul "Opinia" din data de 22.11.2020. Până la data emiterii deciziei finale nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

### Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 445/2009, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.





**Agenția pentru Protecția Mediului Buzău**

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Cu respect,

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Florin DEACONU**



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
biolog Mirela MARIN

Întocmit,  
geograf Mădălina Elena ION





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ  
A JUDEȚULUI BUZĂU**

Str. G-ral GRIGORE BAȘTAN, Nr. 3, Operator date: 34133  
Tel: (0238)725690/1, (0238)721901, Fax (0238)721539,  
E-mail : [medprev@dspbz.ro](mailto:medprev@dspbz.ro); [direconomic@dspbz.ro](mailto:direconomic@dspbz.ro)  
Cod fiscal 11287265

**Nr. 7632/ 25.02.2022**

**CATRE,  
DL. TECU DANUT  
S.C. S&BG ELECTROMETALICA S.R.L., RÂMNICU-SĂRAT**

Avand in vedere cererea dumneavoastra, in calitate de administrator al S&BG ELECTROMETALICA S.R.L., cu sediul social in Municipiul Ramnicu-Sarat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2, judetul Buzau , J 10/874/1991 , CUI RO1168615, inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau sub nr. 7632 / 30.07.2020, prin care solicitati asistenta in sanatate publica, va trimitem

**NOTIFICARE  
ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA**

emisa in baza Legii nr. 95/2006 Republicata\*) privind Reforma in domeniul sanatatii, a Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1078/2010 privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a structurii organizatorice ale direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București și a Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1030/2009, actualizat, privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației, in urma analizarii si evaluarii proiectului propus la normele de igiena si sanatate publica, cu documentatia aferenta,

in baza elaborarii de catre Dr. Acsinte Venera, medic primar Igiena, a referatului de specialitate in sanatate publica nr.7632/24.02.2022, ca urmare a analizarii documentatiei depuse , proiect si piese desenate, precum si a studiului de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei pentru acest obiectiv de investitie nr. 260/25.10.2021 emis de catre S.C. Impact Sanatate S.R.L. Iasi si deus la Directia de Sanatate Publica Buzau la data de 11.02.2022

concluzionam ca :

**Proiectul nr. 1/2019- Plan Urbanistic Zonal “Construire sala de catering si evenimente, construire cladire de depozitare si preparare alimente de catering, construire imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae, municipiul Ramnicu –Sarat, judetul Buzau”,**

**Amplasare: Municipiul Ramnicu –Sarat, Cpt. Rosca Nicolae, judetul Buzau”,**

**Beneficiar: S.C. S&BG ELECTROMETALICA S.R.L., sediu social in Municipiul Râmnicu-Sărat, Str. Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2, județul Buzău , CUI RO1168615, J10/874/1991**

**Certificat de urbanism nr. 232/23.10.2018 emis de catre Primaria Municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău**

se incadreaza in prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor, cu modificarile si completarile ulterioare, si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completarile si modificarile ulterioare, in conditiile implementarii a tuturor recomandarilor si masurilor de minimizare a impactului negativ si maximizare a celui pozitiv asupra sanatatii si confortului populatiei stabilite in studiului de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei nr. nr. 260/25.10.2021 emis de catre S.C. Impact Sanatate S.R.L. Iasi.

Cu respect,

**DIRECTOR EXECUTIV,  
JR. UNGUREANU CRISTINA**



**COMPARTIMENTUL EVALUAREA  
FACTORILOR DE VIATA SI MUNCA,  
DR. ACSINTE VENERA**



Către,

**S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.**

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae, nr. 2, Județul Buzău  
Tel.: 0741-095269

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1610596/22.10.2020, referitoare la emiterea *avizului de securitate la incendiu* pentru investiția **PUZ - „CONSTRUIRE SALĂ DE CATERING ȘI EVENIMENTE. CONSTRUIRE CLĂDIRI DE DEPOZITARE ȘI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING. CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROȘCA NICOLAE”**, amplasament Municipiul Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae, nr. 2, nr. cad. 35722, județul Buzău, vă comunicăm *avizul nostru favorabil* pentru derularea investiției. Condițiile care trebuie respectate la elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire:

- respectarea prevederilor Normativului P 118-99 la proiectarea construcțiilor;
- respectarea celorlalte reglementări de specialitate, după caz.

Prezenta adresă nu ține loc de aviz de securitate la incendiu și nu poate fi folosită pentru obținerea autorizației de construire.

(D)INSPECTOR ȘEF  
Colonel  
Valeriu ENACHE





INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE  
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BUZĂU  
SERVICIUL RUTIER  
Operator de date cu caracter personal: 4533

Nesecret  
Buzău  
Nr. 108712 din 24.09.2020  
Nr. ex. 2/2

CATRE

**S.C. S&BG ELECTROMETALICA S.R.L.**

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea << *CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE, MUN. RAMNICU SARAT, JUDEȚUL BUZAU* >> **emitem avizul nostru pozitiv**, în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal, cu perioada de valabilitate egală cu cea a Certificatului de Urbanism Nr. 232 din 23.10.2018 emis de Primăria mun. Rm. Sarat și **cu respectarea următoarelor condiții:**

- Racordarea accesului obiectivului la str. Cpt. Rosca Nicolae se va face cu respectarea tuturor normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor;
- Pentru eventuale nepotriviri între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;
- Mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
- Respectarea principalelor acte normative (LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 \*republicată, ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 \*republicată, Ordinul 1294/2017 al MT, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- *Proiectantul, verificatorul de proiect și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident în zona accesului la drumul național, datorat nerespectării prevederilor/ condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare;*
- **Prezentul aviz nu a fost emis în vederea eliberării autorizației de construire, urmând să va adresați ulterior I.P.J. – Buzău, Serviciul Rutier cu documentație pentru amenajarea accesului /amplasarea construcțiilor în zona drumului public.**

**Prezentul aviz va fi utilizat strict la elaborarea Planului Urbanistic Zonal scop pentru care a fost solicitat.**

S-a achitat taxa prestării servicii MAI cu chitanța serie TS166 nr. 20100309314, din 30.07.2020 în valoare de 100 lei.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI

*Comisar șef de poliție*

PANTAZI VIRGIL-LAURENȚIU

ȘEFUL SERVICIULUI

*Comisar șef de poliție*

DINU SILVIU FLORIN

*Trasus prin poșta  
29.09.2020*

NESECRET

CĂTRE,

S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.

Rm. Sarat

Str. Rosca Nicolae nr. 2

**Referitor la: Solicitare emitere Aviz PUZ.**

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 86787/15.09.2020, va eliberam Avizul PUZ, necesar depunerii documentatiei privind proiectul "PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU".

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

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

Director,  
Ing. Gabriel POPA



Sef SAR,  
Ing. Danut RUSTIN



Intocmit,  
Ing. Danut RADUTA



ROMANIA

Judetul Buzau

Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)

Nr. 15700 din 23.10.2018.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 232 din 23.10.2018.

In scopul: CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE

CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING.

CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1 S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.,  
reprezentata prin asociat unic Tecu Danut

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/~~comuna~~ Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Cpt. Rosca Nicolae nr. 2, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 15700 din 08.10.2018,  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/~~comuna~~  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Cpt. Rosca Nicolae,  
nr. 2, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de situatie / Plan incadrare  
in zona /Nr. cadastral 35722

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUD – str. Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2,  
aprobată prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 77 /29.05.2002,  
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  
Terenul este detinut cu drept de suprafata si apartine domeniului privat al Mun. Ramnicu Sarat  
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 C1  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de prestari servicii conform P.U.D. - str.  
Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC: Informatii extrase din P.U.D. – str. Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2:

1. Se pot autoriza constructii noi pentru prestari servicii /se pot autoriza extinderi la constructiile existente a aceasta destinatie / se va amenaja rampa acces persoane cu dizabilitati
2. Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Cpt. Rosca Nicolae, cu pastrarea regimului de aliniere existent
3. Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid si 2,00 ml daca exista goluri in zid, conform prevederilor Codului Civil
4. Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei
5. Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime parter ( $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )
6.  $S_{teren} = 967\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 0,3$
7. Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canal, energie electrica, gaze, telefoane
8. Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se face din str. Cpt. Rosca Nicolae
9. Se va asigura parcaj in incinta, accese pietonale si auto si platforma colectare gunoi menajer, conform HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism
10. Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu
11. Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 si a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism

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

**CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE. CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING. CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE**

\*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:

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie  
  electrica - DTAC+DTOE

salubritate - DTAC+DTOE

alimentare cu energie  
  termica

transport urban

Alte avize/acorduri:

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

acordul autentificat al vecinilor pentru  
executie cladire cu alta destinatie decat  
cea a cladirilor invecinate

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - DTAC+DTOE

protectia civila

sanatatea populatiei - DTAC+DTOE

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

intrucat se solicita derogare de la P.U.G. +R.L.U., se va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau va fi avizat pentru cerintele: protectia mediului, securitate la incendiu, energie electrica, politia rutiera, sanatatea populatiei si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si va fi aprobat de Consiliul Local conform art. 32, alin 1, lit c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul / Documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania - DTAC+DTOE

verificare conform Legii 10/1995 - cerinta rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

Inspectoratul Judetean de Politie - Serviciul Politie Rutiera - DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic cu verificare cerinta Af - DTAC+DTOE

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

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

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

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa de autorizatie 1% lei din valoarea autorizata a lucrarilor conform H.C.L. 357 /22.12.2017

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

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

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

(functia, numele, prenumele si semnatura)

*Cirjan Sorin Valentin*



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

*Vagyas Davidon Manuela*

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

(numele, prenumele si semnatura)

*ing. Nicolae Gabriela*

Achitat taxa de: 14,0 lei, conform chitantei nr. 013573 din 06.09.2018.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 23.10.2018.

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de 10 12 '20 pana la data de 09 12 '21

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

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

(functia, numele, prenumele si semnatura)

*Cirjan Sorin Valentin*

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

*prin Consilier juridic cu  
atributii delegate - Scirlet Dorian*

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

(numele, prenumele si semnatura)

*pentru Arhitect Sef  
Sef Serviciul Urbanism  
ing Teodorescu Dragos, Daniel*

Data prelungirii valabilitatii: 10 12 2020 conform Decretului 195/2020  
Achitat taxa de 5,0 lei, conform Chitantei nr. 041236 din 10 12 2020  
Transmis solicitantului la data de 17 12 2020 direct/~~prin posta~~.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

**PROIECT NR. 1/2019**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI  
EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE  
ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT.  
ROSCA NICOLAE, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **MEMORIU GENERAL P.U.Z.**

### **I. INTRODUCERE**

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

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SALA DE  
CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE  
DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING,  
CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA  
NICOLAE, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.  
Reg. Com. J 10/874/1991, CUI RO1168615,  
Cu sediul social in Mun. Ramnicu Sarat, Str. CPT. Rosca  
Nicolae, nr. 2, jud. Buzau prin dl. Tecu Danu**

- PROIECTANT

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

## 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L** care doreste sa construiasca o sala de catering si evenimente si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering, precum si imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae.

Terenul pe care realizeaza investitia este situat in strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2 din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 967,00 mp - teren Nr. cadastral 35722 si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de constituire a dreptului de superficie nr.1333 din 14 mai 2018.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificat de urbanism** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z. pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Pe terenul ce a generat P.U.Z s-a intocmit anterior prezentei documentatii un Plan Urbanisti de Detaliu strada Cpt. Rosca Nicoale, nr. 2 prin care s-a stabilit P.O.T. maxim 30% su C.U.T. maxim 0,3 , indicatori urbanistici mult sub valorile maxime reglementate de legislatia in vigoare pentru zona functionala IS- zona de prestari servicii.

Pentru realizarea investitie propuse este necesara marirea indicatorilor urbanistici - P.O.T. si C.U.T. pentru zona functionala IS conform legislatiei in vigoare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Stabilirea zonelor functionale pentru terenurile cuprinse in P.U.Z.;
- Construirea unor cladiri (o sala de catering si evenimente si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering ) pe terenul ce a generat P.U.Z .cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- 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 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederile Codului Civil;
- Reglementari privind regimul de aliere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente rezultat din profilul transversal al stazii Cpt. Rosca Nicolae, pastrarea regimului de aliere existent;



- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei, elemente privind volumetria sau aspectul general al cladirilor in raport cu inaltimele vecine realizandu-se cladiri cu aspect arhitectural deosebit care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei.
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona functionala IS – zona servicii si prestari servicii in care se incadreaza terenul ce a generat P.U.Z.
- Echiparea tehnico edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale;
- Amenajare locuri de parcare in incinta pentru unitatea de servicii, prestari servicii si platforma colectare gunoi menajer;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare ale zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat.

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

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

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar

- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Ordonanat de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborararea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

Zona propusa ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, UTR nr. 5 din P.U.G.-ul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau intre strada Rosca Nicoale si Soseaua Puiesti.

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa.

Se propune o zona studiata P.U.Z. in suprafata de 10737,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 967,00 mp, zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord – strada Cpt. Rosca Nicoale;
- la est - zona rezidentiala locuinte;
- la sud - strada Soseaua Puiesti ;
- la vest - zona locuinte.

Zona are legaturile functionale asigurate de arterele principale de circulatie Soseaua Puiesti si strada Cpt. Rosca Nicolae care asigura legaturile fuctionale cu celelalte zone ale municipiului..

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

In zona studiata P.U.Z.- ponderea suprafetelor o ocupa zona de locuinte rezidentiale cu cladiri cu regim de inaltime P – P+1 niveluri , cu mici spatii comerciale si prestari servicii izolate .

Constructiile sunt in stare buna si mediocra cu structura durabila si semidurabila, iar finisajele in masura in care vor fi reabilitate vor asigura un coeficient termic bun pentru locuinte si vor imbunatati aspectul architectural al zonei.

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

- **Zona rezidentiala P, P+1, P+2**– situate in afara zonei de protectie a monumentelor
- **Zona IS- zona servicii**
- **Zona circulatie** carosabila si pietonala
- **Zona spatiu verde** ( aliniament )

Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara marirea indicatorilor urbanistici - P.O.T. si C.U.T. pentru zona functionala IS conform legislatiei in vigoare.

Disfunctionalitati:

- Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata
- Cadru construit pentru zona IS in curs de definire
- Constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitar

## BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	4281,50	39,87
ZONA IS- SERVICII, PRESTARI SERVICII	2586,00	24,10
ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	400,00	3,72
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	3469,50	32,31
SUPRAFATA TOTALA	10737,00	100,00

## 2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de servicii, prestari servicii in curs de definire;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- In zona studiata sunt toate utilitatile ce asigura buna functionare a investitiilor.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

## **2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE**

Terenul pe care se odreste realizarea investitiei este situat in strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2 din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau si a fost dobandit de beneficiarul S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L. prin Contract de constituire a dreptului de suprafacie nr.1333 din 14 mai 2018.

Terenul beneficiarului a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 35722, U.A.T. Ramnicu Sarat, U.T.R. 5, terenul avand o suprafata de 967,00 mp.

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

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

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

## **2.5. ANALIZA GEOTEHNICA**

Orasul se afla in nordul Munteniei si al judetului Buzau, pe malul stang al raului cu acelasi nume. Este strabatut de soseaua nationala DN2, care il leaga spre sud de Buzau si Bucuresti, si spre nord de orasele din Moldova: Focsani, Bacau, Roman, si Suceava. Din acest drum, la Ramnicu Sarat se ramifica DN22, care leaga orasul de Braila si mai departe (prin trecerea Dunarii cu bacul), de orasele dobrogene Tulcea si Constanta. DJ202 (sosea judeteana) duce din oras in aval de-a lungul raului Ramnicu Sarat catre localitatile invecinate.

Municipiul Rm..Sarat se afla in subunitatea numita Campia Ramnicului si care formeaza impreuna cu Campia Buzau-Siret Campia Romana de est.

Geomorfologic, orasul Rm. Sarat este situat pe trei nivele ale raului Rm. Sarat.

Litologic zona se caracterizeaza prin prezenta unor depozite cuaternare alcatuite la partea superioara din loessuri (depozite eoliene) si aluviuni fine (nisipuri prafoase) urmate de complexul aluvionar de baza constituit din pietrisuri cu nisipuri.



### Sarcini climatice si seismice

- ✓ sarcina data de vant  $Q_{ref} = 0,5\text{KPa}$  conform CR 1-1-4-2012
- ✓ sarcina data de zapada  $G_v = 2,00\text{ KN/mp}$  – conform CR 1-1-3-2012
- ✓ Adancimea de inghet este de  $0,8-0,9\text{ m}$  conform conform CR 1-1-3-2012

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

- ✓ acceleratia terenului  $a_g = 0,35\text{ g}$ , pentru IMR = 225 ani
- ✓ perioada de colt  $T_c = 1,6\text{ sec}$  conf. Normativ P100-1-2013
- ✓ Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de  $15 - 25\text{ m}$ .

### 2.6. CAI DE COMUNICATIE

Circulatia auto principala a zonei studiate P.U.Z. se desfasoara pe arterele pricipale:

- Strada Cpt. Rosca Nicolae
- Soseaua Puiesti

Atat circulatia carosabila cat si cea pietonala are imbracaminte degradata.

Cele doua strazi carosabile asigura legaturile cu celelalte zone functionale ale municipiului Ramnicu Sarat .

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari:

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

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

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

Solicitarea beneficiarului **S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.** se refera la dorinta de a construi o sala de catering si evenimente si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering, precum si imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificat de urbanism** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Pe terenul ce a generat PUZ s-a intocmit anterior prezentei documentatii un Plan Urbanisti de Detaliu strada Cpt. Rosca Nicoale, nr. 2 prin care s-a stabilit POT maxim 30% su CUT maxim 0,3 , indicatori urbanistici mult sub valorile maxime reglementate de legislatia in vigoare pentru zona functionala IS- zona de prestari servicii.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara marirea indicatorilor urbanistici - P.O.T. si C.U.T. pentru zona functionala IS conform legislatiei in vigoare.

Pentru fiecare zona functionala se vor defini reglementarile si conditiile ce se impun pentru realizarea obiectivelor investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### 3.2. FUNCTIUNI PROPUSE

In cadrul P.U.G. - ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat s-au stabilit directiile de dezvoltare urbanistica in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 5 din P.U.G. municipiul Ramnicu Sarat.

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

- **Zona rezidentiala** cu cladiri P, P+1, P+2 situate in afara perimetrelor de protectie a monumentelor
- **Zona IS- zona servicii, prestari servicii**
- **Zona spatii verzi de aliniament** ( adiacenta circulatiei carosabile si pietonale)
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal pastreaza zonele functionale existente propunand numai modificarea indicatorilor urbanistici a zonei IS - indicatori urbanistici reglementati de legislatia in vigoare H.G. HGR nr. 525/1996;

- **Zona IS – zona pentru servicii, prestari servicii;**

Terenul beneficiarului este situat in strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2 din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau si a fost dobandit de beneficiar prin prin Contract de constituire a dreptului de suprafacie nr.1333 din 14 mai 2018.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 967,00 mp - teren Nr. cadastral 35722 si are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord – pe 16,36 m strada Cpt. Rosca Nicolae;
- La est – pe 35,22 m teren proprietate privata Stanciu Tveta;  
-pe 15,55 m teren proprietate privata Data Ion;
- La sud – pe 25,08 m teren proprietate privata Lazar Mariana;
- La vest – pe 57,45 m teren proprietate Municipul Ramnicu Sarat ( S.C. Spot S.R.L.)

Pe terenul in suprafata de 967,00 mp se propune construirea sala de catering si evenimente si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering precum si construire imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae pe lungime 16,36 m.

Mentionam ca pe terenul a generat P.U.Z. exista o sala de evenimente in suprafata de 117,00 mp.

In urma propunerilor din prezentul P.U.Z se obtine

- Arie construita propusa  $S= 439,72$  mp ( sala catering si evenimente – parter  $S= 353,62$  mp + cladire depozitare, preparare alimente catering P+1 ,  $S= 172,20$  mp)
- Arie construita desfasurata propusa  $S= 525,82$  mp

Sala de catering si evenimente va avea structura de rezistenta din cadre metalice, pereti panouri termoizolante tip sandwich, acoperis sarpanta metalica cu invelitoare din panouri termoizolate cu iluminator.

Cladirea de depozitare si preparare alimente de catering va avea o structura de rezistenta din cadre de beton armat, pereti din zidarie de caramida, acoperis sarpanta lemn cu invelitoare din tabla profilata tip Lindab.

Se propune o imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae pe lungime 16,36 m cu soclu de beton armat, stalpi metalici intre care se vor monta panouri din fier forjat si se vor realiza porti de intrare metalice pentru accesul carosabil si pietonal.

#### ➤ **Circulatii si accese**

La amplasament accesul principal carosabil si pietonal se realizeaza din strada Cpt. Rosca Nicolae fara afectarea circulatiei majore a zonei.

In incinta se amenajeaza alee carosabila, zona parcare cu platforma gospodareasca si alee circulatie pietonala.

#### ➤ **Alinierea cladirilor**

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;

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 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederile Codului Civil.

Regimul de aliere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente rezultat din profilul transversal al stazii Cpt. Rosca Nicolae, pastrarea regimului de aliere existent , respectiv L= 2,00 m front construit distanta de la trotuar

#### ➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Se propune un regim de inaltime parter pentru sala de catering si evenimente si un regim de inaltime P+1 pentru cladirea de depozitare si preparare alimente de catering

#### ➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile vor avea aspect specific functiunii, urmarindu-se in acelasi timp incadrarea lor in echilibrul arhitectural al zonei.

Finisajele vor fi adecvate functiunii.

#### ➤ **Conditii de echipare ediliatara**

La teren sunt asigurate toate utilitatile necesare functionarii buneii investitiei.

Prin racord la retele stradale pozate la strada Cpt. Rosca Nicolae se va realiza :

- ✓ alimentarea cu apa
- ✓ alimentarea cu energie electrica
- ✓ alimentarea cu gaze naturale
- ✓ evacuare apelor uzate



➤ **Spatii libere si spatii plantate**

In incinta se vor amenaja spatiile verzi.

**3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI, REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR**

Zona are legaturile functionale asigurate de arterele principale de circulatie Strada Cpt. Rosca Nicolae si Soseaua Puiesti care asigura legaturile functionale cu celelalte zone ale municipiului.

Se propune ca accesul la amplasamentul studiat sa se realizeze din strada Cpt. Rosca Nicolae fara a afecta cirkulatia majora a zonei.

In incinta se propune zona de circulatie carosabila si pietonala, zona parcare, spatii verzi, platforma gospodareasca.

**3.5. BILANT TERITORIAL**

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- **Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2**
- **Zona IS - zona servicii, prestari servicii**
- **Zona spatii verzi aliniamnet**
- **Zona circulatie carosabila si pietonala**

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

**BILANT TERITORIAL PROPOS – ZONA STUDIATA P.U.Z.**

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2</b>	<b>4281,50</b>	<b>39,87</b>	<b>4281,50</b>	<b>39,87</b>
<b>ZONA IS- SERVICII, PRESTARI SERVICII</b>	<b>2586,00</b>	<b>24,10</b>	<b>2586,00</b>	<b>24,10</b>
<b>ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT</b>	<b>400,00</b>	<b>3,72</b>	<b>400,00</b>	<b>3,72</b>
<b>ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA</b>	<b>3469,50</b>	<b>32,31</b>	<b>3469,50</b>	<b>32,31</b>
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>10737,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10737,00</b>	<b>100,00</b>

## BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA: ZONA IS –ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	Propus	
	mp	%
1. Sala evenimente existente	117,00	12,10
2.Sala catering – evenimete propusa	353,62	36,57
3. Cladire depozitare- catering propusa	86,10	8,90
4. Circulatii pietonale de incinta	87,00	9,00
5.Circulatii incinta carosabile si pietonale	268,48	27,76
6. Spatiu verde amenajat incinta	54,80	5,67
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>967,00</b>	<b>100,00</b>

### • INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

#### Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Pentru zona IS - zona servicii si prestari servicii P.O.T. maxim = 70%.

#### Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru zona IS - zona servicii si prestari servicii C.U.T.maxim = 1,4.

Indicatorii urbanistici pe terenul ce a generat P.U.Z. Nr. Cadastral 35722

- Suprafata teren S = 967,00 mp
- Arie construita existenta S= 117,00 mp
- Arie construita desfasurata existenta S= 117,00 mp
- Arie construita propusa S= 439,72 mp ( sala catering si evenimente – parter S= 353,62 mp + cladire depozitare, preparare alimente catering P+1 , S= 172,20 mp)
- Arie construita desfasurata propusa S= 525,82 mp
- Arie construita totala S = 556,72 mp
- Arie desfasurata totala S = 642,82 mp

POT propus = 57,57 %

CUT propus = 0,67

Indicatorii obtinuti pe terenul ce a generat P.U.Z. conform Planului de mobilare urbanistica se inscriu in valorile maxime propuse pentru zona functionala Zona IS respectiv P.O.T. maxim = 70 % , C.U.T. maxim = 1,4.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice sau zona protejata Natura 2000.

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

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

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

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

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

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

In proiectare,executia si functionare a constructiei se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:

- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
- masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.

### **4. ECHIPARE EDILITARA, UTILITATI**

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari a investitiei.

Prin racord la retele stradale pozate la strada Cpt. Rosca Nicolae se va realiza:

- alimentarea cu apa
- alimentarea cu energie electrica
- alimentarea cu gaze naturale
- evacuare apelor uzate

## **5. TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenul pe care se odreste realizarea investitiei este situat in strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2 din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau si a fost dobandit de beneficiarul S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L. prin Contract de constituire a dreptului de superficie nr.1333 din 14 mai 2018.

Terenul beneficiarului a fost identificat prin documentatie cadastrala C.F. nr. 35722, U.A.T. Ramnicu Sarat, U.T.R. 5, terenul avand o suprafata de 967,00 mp.

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

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

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

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

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

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.

Acesta va suporta costurile pentru:

- construire sala catering si evenimente
- construire cladire de depozitare si preparare alimente de catering
- amenajare alei carsabile si pietonale
- amenajare platforma gospodareasca
- amenajare zona parcare
- executare racord la retelele edilitare existente.

### **6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

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

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

In cadrul procesului de dezvoltare urbana a oraselor se urmareste si imbunatatirea calitatii de servicii catre populatie.

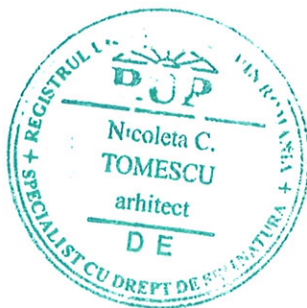
Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile P.UG-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z. prin dezvoltarea zonei functionale IS – comert, servicii, prestari servicii.

In concluzie investitia propusa de beneficiar se incadreaza in tendintele de dezvoltare a zonei.

Regulametul local de urbanism, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesiune, reparcelari).

**INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU**



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

**PROIECT NR. 1/2019**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI  
EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE  
ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT.  
ROSCA NICOLAE, MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

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

### **I. DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a investitiilor noi, cu functiuni compatibile propunerilor din PUZ.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului studiat P.U.Z.

1.2. Prezentul Regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul Municipiul Rm. Sarat si U.T.R.5

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic zonal, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicata in 1997.

#### **2. Baza legala**

Regulamentul aferent P.U.Z. respecta prevederile din PUG Municipiul Rm. Sarat cu un nivel mai mare de detaliere U.T.R. 5. La baza elaborarii regulamentului local a stat Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor. De asemenea a fost avut in vedere "Ghidul cuprinzand precizarii, detaliarii si exemplificari pentru

elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18.11.1996.

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism, impreuna cu Planul urbanistic zonal pe care il insoteste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire pentru obiectivele din zona;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operatiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (instrainari, concesionare, reparcelari).

### 3.2.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificat de urbanism** emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului ce a generat P.U.Z.

Terenul pe care realizeaza investitia este situat in strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2 din municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 967,00 mp - teren Nr. cadastral 35722 si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de constituire a dreptului de suprafacie nr.1333 din 14 mai 2018.

Zona propusa ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, UTR nr. 5 din P.U.G.-ul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau intre strada Rosca Nicoale si Soseaua Puiesti.

Pe terenul ce a generat PUZ s-a intocmit anterior prezentei documentatii un Plan Urbanistic de Detaliu strada Cpt. Rosca Nicoale, nr. 2 prin care s-a stabilit P.O.T. maxim 30% su C.U.T. maxim 0,3 , indicatori urbanistici mult sub valorile maxime reglementate de legislatia in vigoare pentru zona functionala IS- zona de prestari servicii.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara marirea indicatorilor urbanistici - P.O.T. si C.U.T. pentru zona functionala IS conform legislatiei in vigoare.

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

Zona are legaturile functionale asigurate de arterele principale de circulatie Soseaua Puiesti si strada Cpt. Rosca Nicolae care asigura legaturile functionale cu celelalte zone ale municipiului..

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata.

3.4. Pentru stabilirea regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor s-au prezentat in planse zonele functionale, reglementari si restrictii.

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

**Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal pastreaza zonele functionale existente.**

Pe terenul ce a generat P.U.Z. **S = 977,00 m.p. Nr. cadastral 35722** s-a intocmit anterior prezentei documentatii un Plan Urbanisti de Detaliu strada Cpt. Rosca Nicoale, nr. 2 prin care s-a stabilit P.O.T. maxim 30% su C.U.T. maxim 0,3 , indicatori urbanistici mult sub valorile maxime reglementate de legislatia in vigoare pentru zona functionala IS- zona de prestari servicii.

Pentru realizarea investitie propuse este necesara marirea indicatorilor urbanistici - P.O.T. si C.U.T. pentru zona functionala IS conform legislatiei in vigoare.

### **ZONE FUNCTIONALE**

#### **➤ ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P,P+1,P+2**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii;

**Se pastreaza Regulamentul de urbanism aprobat pentru U.T.R. 5 PUG Ramnicu Sarat.**

#### **➤ ZONA IS - zona servicii, prestari servicii**

**Reglementari propuse pentru zona IS - zona servicii, prestari servicii - pe terenul ce a generat P.U.Z.** ( teren pe care se doreste sa se construiasca o sala de catering si evenimente si o cladire de depozitare si preparare alimente de catering, precum si imprejmuire la strada Cpt. Rosca Nicolae).

#### **UTILIZARI ADMISE**

- poate autoriza construirea unei sali de catering si evenimente si construirea unei cladiri de depozitare si preparare alimente de catering
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii)
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in incinta.



### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor .Legii nr. 50/1991, Pentru zona nou definita P.O.T. maxim = 60%.
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+1
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- La amplasament accesul principal carosabil si pietonal se realizeaza din strada Cpt. Rosac Nicolae fara afectarea circulatiei majora a zonei.
- In incinta se amenajeaza alee carosabila, zona parcare cu platforma gospodareasca si alee circulatie pietonala.

### **ALINIAREA CLADIRILOR**

- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate.
- 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 2,00 m daca exista goluri in zid conform prevederilor Codului Civil.
- Regimul de aliere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente rezultat din profilul transversal al stazii Cpt. Rosca Nicolae, pastrarea regimului de aliere existent , respectiv L= 2,00 m front construit distanta de la trotuar

### **INALTIME MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- Se propune un regim de inaltime parter pentru sala de catering si evenimente si un regim de inaltime P+1 pentru cladirea de depozitare si preparare alimente de catering

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Finisajele vor fi adecvate functiunii.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILIATARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- La terenul beneficiarului prin racord la retele stradale pozate la strada Cpt. Rosca Nicolae se va realiza: alimentarea cu apa, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale , evacuarea apelor uzate

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- In incinta se vor amenaja spatiile verzi.

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

- Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G.R. nr 525/1996.
- Pentru zona IS - zona servicii, prestari servicii P.O.T. maxim = 70%.

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

- Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.
- Pentru zona IS - zona servicii , prestari servicii C.U.T. maxim = 1,4.

Indicatorii obtinuti pe terenul ce a generat P.U.Z. conform Planului de mobilare urbanistica se inscriu in valorile maxime propuse pentru zona functionala Zona IS respectiv P.O.T. maxim = 70 % , C.U.T. maxim = 1,4.

### **➤ CAI RUTIERE**

#### **UTILIZARI ADMISE**

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere a strazilor existente si a trotuarelor

#### **UTILIZARI INTERZISE**

Orice constructie care, prin amplasare, configuratie sau exploatare, impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumul public sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

### III Protectia mediului

#### 1. Reguli cu privire la pastrarea integritati mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

In zona nu se vor amplasa functiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Constructiile existente si cele propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

#### 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri care sa prezinte siguranta in exploatare si prin aspect si functionalitate sa corespunda cerintelor estetice si functionale cu respectarea normelor sanitare, P.S.I. si de protectia mediului.

INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU

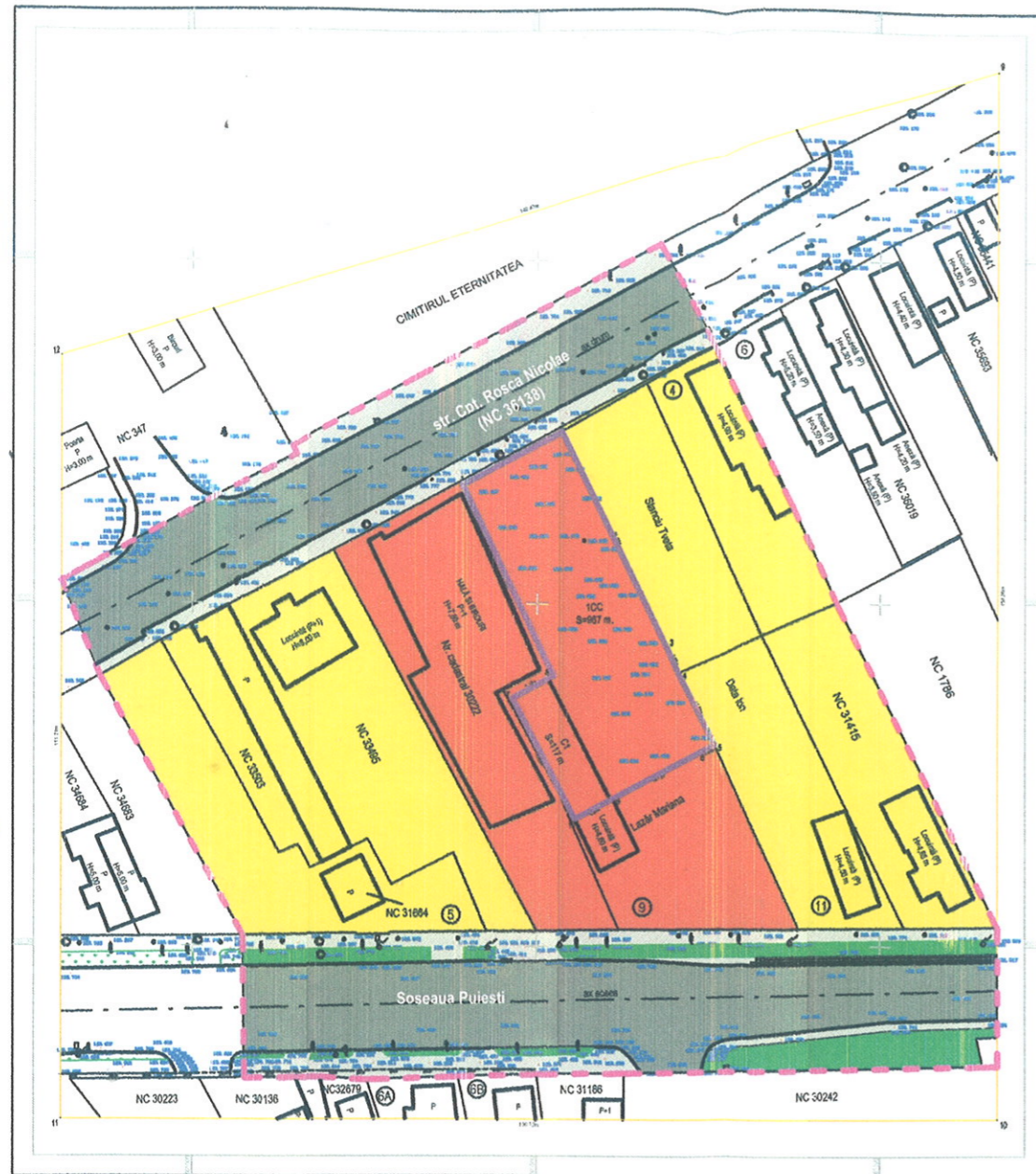




# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 : 1000



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARE**
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2  
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- ZONA SERVICII
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

## DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie carosabila si pietonala cu imbracaminte degradata.	Propuneri de reabilitare a circulatiei pietonale si carosabile
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Cadru construit in curs de definire, constructii in stare buna si mediocra, constructii anexe cu caracter parazitari. Lipsa dotari complementare zonei de locuit.	Propuneri pentru dezvoltarea zonei de servicii, prestari servicii cu functiuni complementare zonei de locuit.
PROBLEME DE MEDIU	Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.	Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu.
UTILITATI	In zona studiata sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse: alimentare cu apa si canalizare, energie electrica, gaze	Asigurarea utilitatilor la amplasament, prin racord la retelele stradale existente.

## BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	4 281,50	39,87
- ZONA SERVICII	2 586,00	24,10
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	400,00	3,72
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	3 469,50	32,31
<b>TOTAL</b>	<b>10 737,00</b>	<b>100,00</b>

### NOTA:

Terenul ce a generat PUZ, S = 967,00mp, are Nr. Cad. 35722, proprietate exclusiva a beneficiarului, pe care se propune construirea unei Sali de catering si evenimente, construire cladire de depozitare si preparare alimente de catering, construire imprejmuire la Strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2.

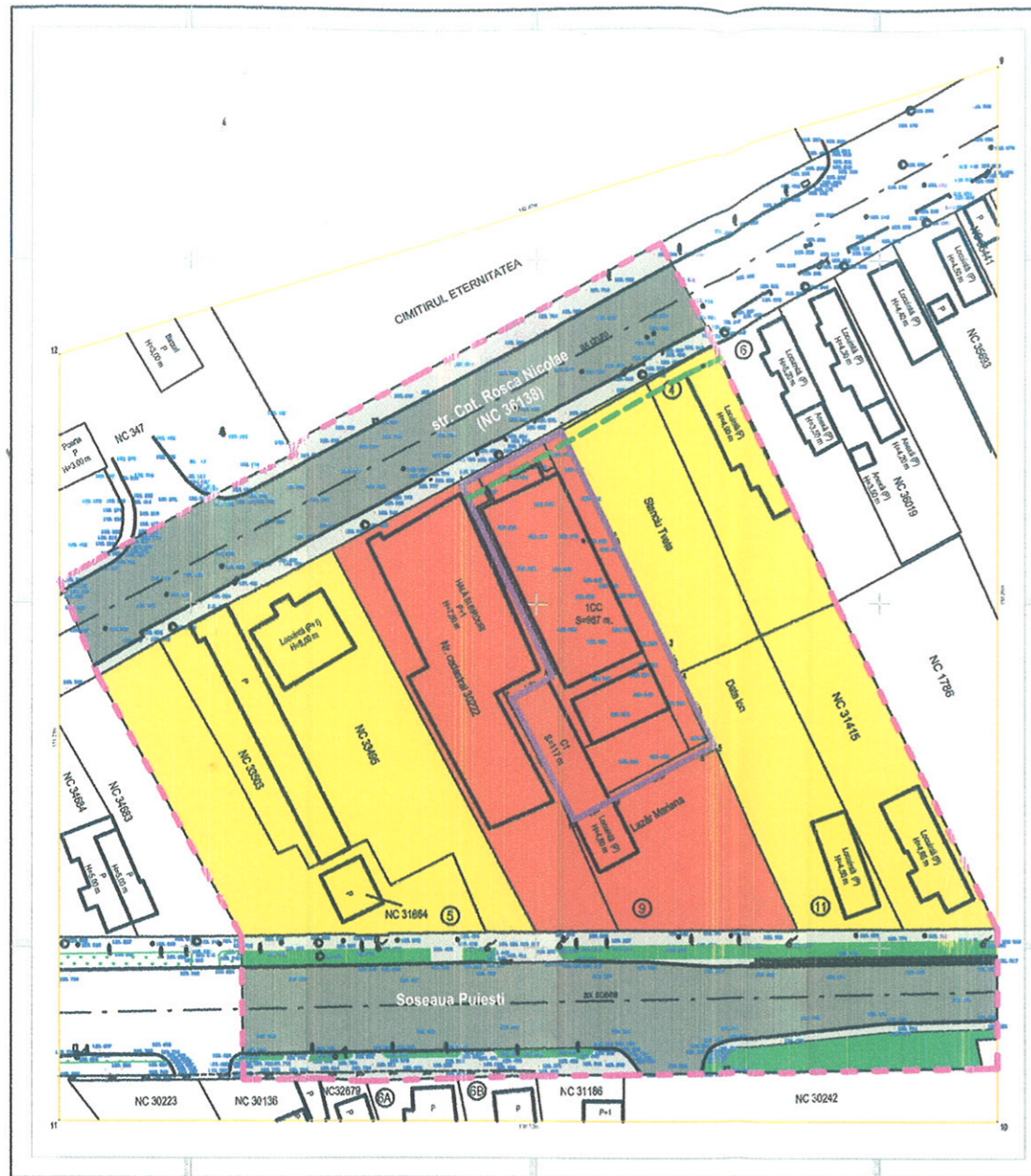


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.		PR. NR. 01 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2019	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI		PL. NR. A2
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC.1 : 1000



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARE**
- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2  
In afara perimetrelor de protectie monumente;
- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII - IS
- SPATII VERZI ADIACENTE CIRCULATIEI
- CIRCULATII**
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- REGLEMENTARI**
- ALINIAMENT CLADIRI min. 2,00m de la limita trotuar

### REGLEMENTARI:

- Pentru terenul ce a generat PUZ Nr. Cad. 35722, zona functionala propusa, este zona servicii, prestari servicii.
- Pe terenul nr. cad. 35722, se propune amenajare spatii parcare, acces carosabil si pietonal la obiective si executie imprejmuire teren
- Pe terenul ce a generat PUZ S = 967,00mp, se propune construirea unei sali de catering si evenimente, si a unei cladiri pentru spatii depozitare si preparare alimente de catering, amplasate cu respectarea codului civil si a Ord. 119/2014 Pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica.
- Regim de inaltime propus: P, P+1

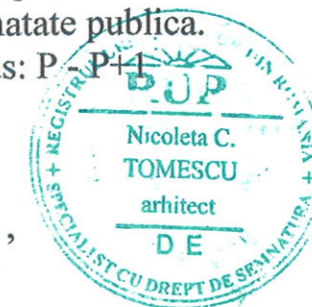
### BILANT TERITORIAL PROPUS ZONA STUDIATA P.U.Z

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2	4 281,50	39,87	4 281,50	39,87
- ZONA SERVICII, PRESTARI SERVICII	2 586,00	24,10	2 586,00	24,10
- ZONA SPATII VERZI ALINIAMENT	400,00	3,72	400,00	3,72
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	3 469,50	32,31	3 469,50	32,31
<b>TOTAL</b>	<b>10 737,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10 737,00</b>	<b>100,00</b>

### NOTA:

Terenul ce a generat PUZ, S = 967,00mp, are Nr. Cad. 35722, proprietate exclusiva a beneficiarului, pe care se propune construirea unei Sali de catering si evenimente, construire cladire de depozitare si preparare alimente de catering, construire imprejmuire la Strada Cpt. Rosca Nicolae, nr. 2.

Pentru zona functionala IS:  
POT maxim propus=70%,  
CUT maxim propus = 1,4

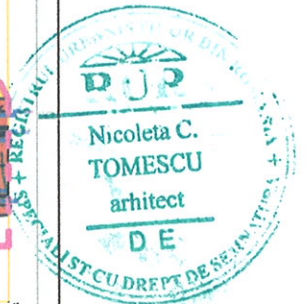
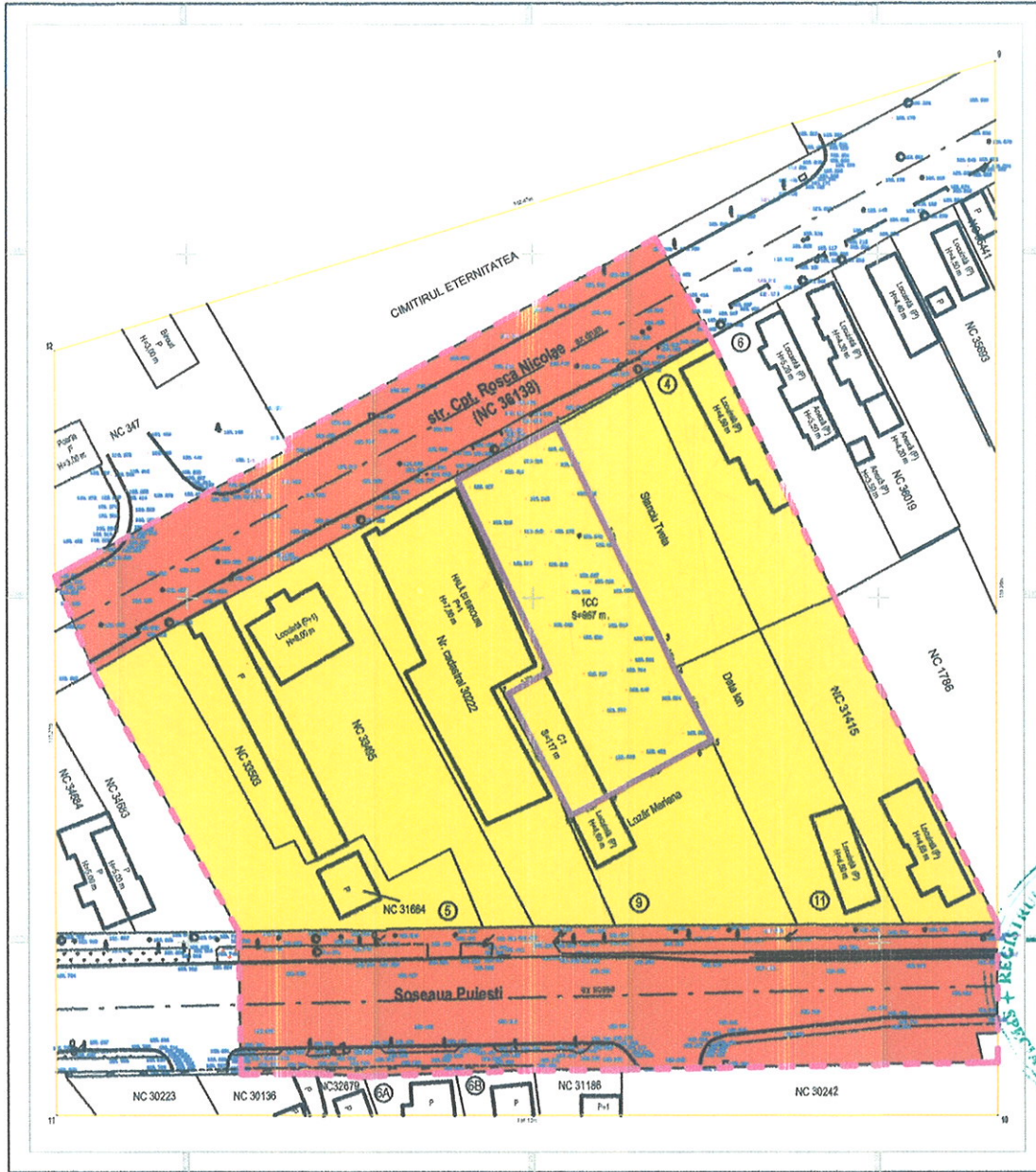


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.	PR. NR. 01 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2019	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI	PL. NR. A 3

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN UTILITATE PUBLICA, TIPURI DE PROPRIETATI SC. 1 : 1000



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

### TIPURI DE PROPRIETATI

- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA

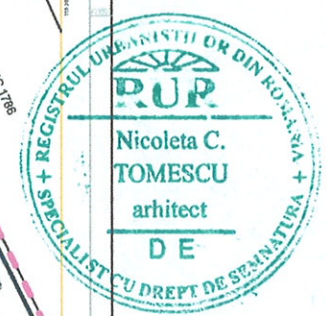
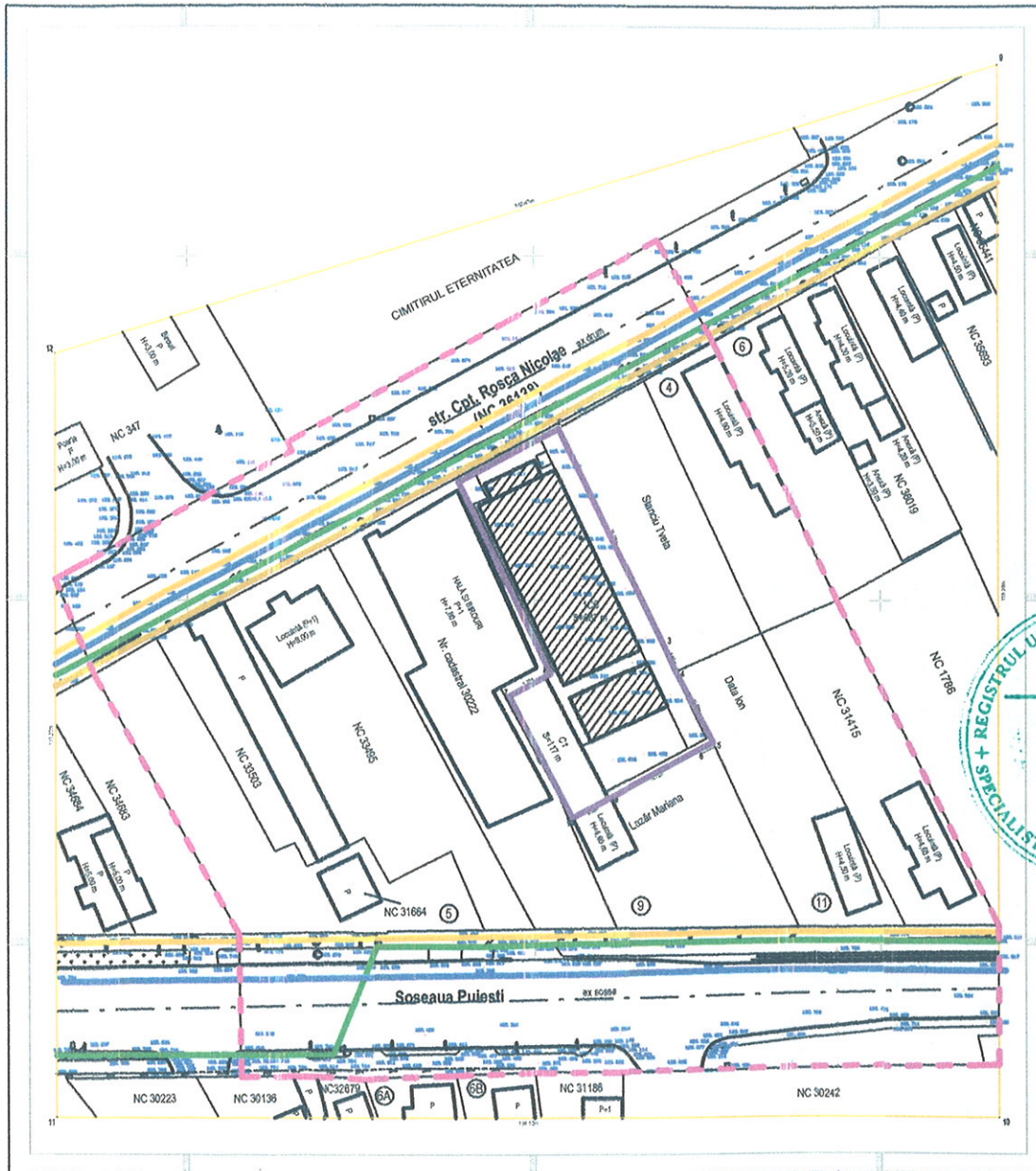


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.		PR. NR. 01 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2019			PL. NR. A 4
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI		
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 1000



ORDINUL ARHITECT  
DIN ROMANIA  
3367  
Nicoleta  
TOMESCU  
Scrie, cu drept de semnatura:

## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE

## ECHIPARE EDILITARA

- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ALIMENTARE GAZE NATURALE



PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.		PR. NR. 01 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1: 1000			P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA			PL. NR.
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		2019	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA		E.E. I



# PLAN URBANISTIC ZONAL

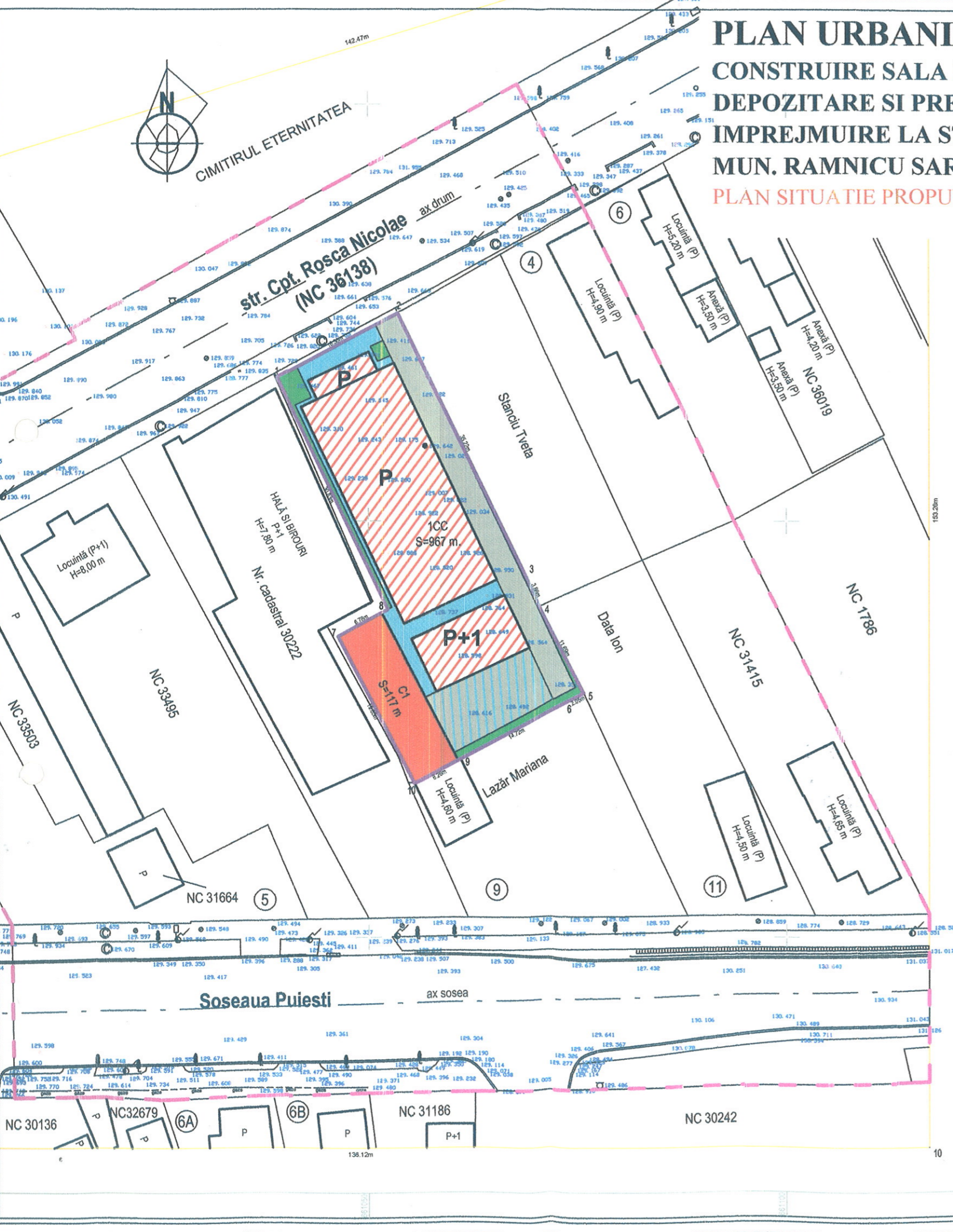
CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE  
MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC. 1 : 500



CIMITIRUL ETERNITATEA

Str. Cpt. Rosca Nicolae  
(NC 36138)



## LEGENDA

— LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 10 737,00  
— LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

### MOBILARE

- CLADIRE EXISTENTA
- CLADIRE PROPUSA
  - 1 - SALA CATERING SI EVENIMENTE
  - 2 - CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE CATERING.
- SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA

### CIRCULATII DE INCINTA

- CIRCULATIE CAROSABILA DE INCINTA
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA DE INCINTA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA

## BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA: IS	PROBUS	
	mp	%
1. Sala evenimente existente	117,00	12,10
2. Sala catering - evenimente, propusa	353,62	36,57
3. Cladire depozitare-catering propusa	86,10	8,90
4. Circulatii pietonale de incinta	87,00	9,00
5. Circulatii incinta carosabile si pietonale	268,48	27,76
6. Spatiu verde amenajat incinta	54,80	5,67
<b>TOTAL</b>	<b>967,00</b>	<b>100,00</b>



### INDICATORI URBANISTICI

- S teren ce a generat PUZ = 967,00mp  
S.C. existenta = 117,00mp;  
S.C. propusa totala = 439,72mp;  
S.C. Sala = 353,62mp;  
S.C. Cladire P+1 = 172,20mp;  
S.C. propusa desfasurata totala = 525,82mp.  
S.C. total = 556,72mp  
A.C.D. total = 642,82mp

Pentru zona functionala IS:

POT maxim propus = 70%  
CUT maxim propus = 1,4

Nota:

Indicatorii urbanistici conform planului de mobilare sunt:

POT propus = 57,57%  
CUT propus = 0,67

Inscriindu-se in valorile maxime propuse pentru zona functionala.



PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: S.C. S & BG ELECTROMETALICA S.R.L.	PR. NR. 01 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE SALA DE CATERING SI EVENIMENTE, CONSTRUIRE CLADIRE DE DEPOZITARE SI PREPARARE ALIMENTE DE CATERING, CONSTRUIRE IMPREJMUIRE LA STRADA CPT. ROSCA NICOLAE MUN. RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2019	TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	PL. NR. A 5
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu				
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu				