

HOTARARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul in suprafata de 213 mp cu destinatia de construire locuinta S+P+1, situat in str. Crisan nr.1

Consiliul local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședință de lucru ordinară în data de **25.08.2011**;

Având în vedere:

- solicitarea nr.15179/03.08.2011;
- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Arhitectului Sef ;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local;
- prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată, actualizata ;
- prevederile art.32 si art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- prevederile art.2 alin.1 din HG nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, actualizata;
- prevederile art.32 din Ordinul nr.839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, actualizat ;
- prevederile art.36 alin.5 litera "c" din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

În temeiul art.39 alin.1 si art.45 alin.2 lit.e si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism pentru terenul in suprafata de 213 mp cu destinatia de construire locuinta S+P+1, situat in str.Crisan nr.1

Art.2. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Arhitectul Sef.

Art.3. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din 25.08.2011, cu respectarea prevederilor art.45 alin.2 lit.e, cu un numar de 17 voturi din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 17 consilieri locali prezenti.

Președinte de ședință,
Dr. Lastun Marian Madalin

Contrasemnează secretar,
jr. Dogarescu Daniela

Nr. 169
Rm.Sărat **25.08.2011**



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU - SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.13338/17.08.2011

Expunere de motive

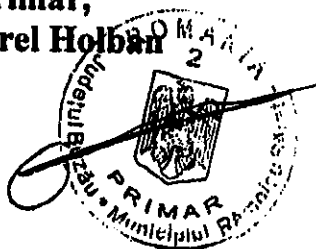
la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul in suprafata de 213 mp cu destinatia de construire locuinta S+P+1, situat in str.Crisan nr.1

În exercitarea atribuțiilor ce-i revin în baza Legii nr. 215/2001, republicată și actualizată Consiliul Local asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar avizării și aprobării, documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților.

În vederea construirii unei locuinte S+P+1 în strada Crisan nr.1, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuintelor, actualizată este necesar obținerea autorizației de construire, Planul Urbanistic Zonal fiind un act premergător pentru obținerea acesteia.

Față de cele expuse mai sus propun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat, prezentul proiect de hotărâre

Primar,
Pr.Viorel Holban



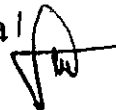
ROMANIA
JUDETUL BUZAU
PRIMARIA MUNICIPIULUI
RAMNICU SARAT
Nr. 15179 / 04.08.2011 .

Raport

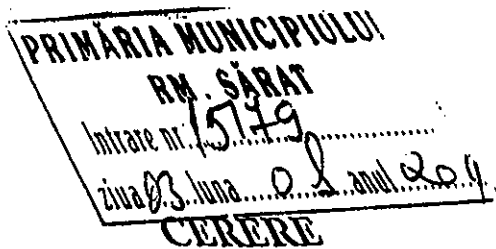
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism
pentru terenul in suprafata de 213 mp situat in strada Crisan, nr. 1,
mun. Rm. Sarat cu destinatia de construire locuinta S+P+1

Avand in vedere cererea nr. 15179 /03.08.2011 a doamnei Matei Mona si a domnului Matei Vilson domiciliati in strada Crisan, nr. 1, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, in conformitate cu prevederile art. 32, art. 47 si art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si in conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata si actualizata, propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism, avizate, pentru terenul proprietate situat in intravilanul mun. Rm. Sarat, avand suprafata de 213 mp, nr. cadastral 2457 si nr. carte funciara 2190 cu destinatia de construire locuinta S+P+1

Arhitect sef,
ing. Nicolae Gabriela



Către
Primarul municipiului Rm.-Sarat



pentru emiterea autorizației de construire/desființare

Subsemnatul*1) MATEI MONA - MARIUS CNP 1241251310101 cu domiciliul*2)/sediu în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Rm. Sarat, cod poștal 060000, str. CRISAN nr. 1, bl. 1, sc. 1, et. 1, ap. 1, telefon/fax 0744 200 000, e-mail mona.matei@proton.ro, în calitate de/reprezentant al CUI

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; solicit emiterea autorizației de construire/desființare pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BUZĂU, municipiul/orașul/comuna Rm. SĂRAT, satul CRISAN, sectorul 1, cod poștal 060000, str. CRISAN nr. 1, bl. 1, sc. 1, et. 1, ap. 1

Cartea funciară*3) 2190
Fișa bunului imobil 2457
sau nr. cadastral 2457
în vederea executării lucrărilor de*4) CONSTRUIREA LOCUINȚĂ ȘI P.T.I.

în valoare de*5): 266.866 LE
Documentația tehnică - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+ D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 6 M din 2009 [denumirea documentației] a fost elaborată de SC SINTELASIGN SA cu sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna RS, sector/satul CRISAN, cod poștal 060000, str. CRISAN nr. 1, bl. 1, sc. 1, et. 1, ap. 1, respectiv de GHEORGHE HOPU - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 3348 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritorialea Ordinului Arhitecților din România.

Verificarea Documentației tehnice - D.T., în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995, a fost efectuată de 7):

1. Cerința A	<u>JNG PASLARU CORNEZ</u>	Cerința D
2. Cerința B		5. Cerința E
3. Cerința C		6. Cerința F
7. Cerința Af		

- *) Se completează, după caz : - președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului al municipiului București
- primarul municipiului;
- primarul orașului;
- primarul comunei

Durata estimată a executării lucrărilor solicitată este de 36 luni/zile, în baza prevederilor Documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) - anexată prezentei, conform graficului de execuție, semnat și parafat de proiectant, anexat prezentei.

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 120/17-08-2010 emis de PRIMĂRIA RM-SARAT (copie)
b) dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie legalizată).

c) Documentația tehnică - D.T.A.C./D.T.O.E./D.T.A.D., după caz, compusă din:

.....(2 exemplare originale)

La elaborarea Documentației tehnice - D.T. au fost respectate toate procedurile de notificare a autorității publice pentru protecția mediului prevăzute de Lege, care fac obiectul procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

d) avize/acorduri, studii de specialitate stabilite prin certificatul de urbanism (copie):

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

d.2) avize și acorduri privind securitatea la incendiu, protecția civilă, sănătatea populației:

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor deconcentrate ale acestora:

leg. 10

d.4) studii de specialitate (câte 1 exemplar copie):

STUDIU GEO. PUN. ANEXAT

d.5) raport de expertiză tehnică pentru lucrări de intervenție la construcții existente - consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație -, după caz (1 exemplar copie);

d.6) raport de audit energetic pentru lucrări de intervenție la clădiri existente în vederea creșterii performanței energetice (1 exemplar copie);

d.7) referatele de verificare a documentației privind asigurarea cerințelor esențiale de calitate în construcții, corespunzător categoriei de importanță a construcției (câte 1 exemplar copie)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului: (copie);

f) dovada înregistrării documentației la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar copie).

g) documentele de plată a taxelor legale în vederea autorizării (copie);

h) anexa la "Cererea pentru emiterea autorizației de construire/desființare", completată cu toate elementele necesare descrierii lucrărilor pentru care se solicită autorizația (2 exemplare originale)

Declar pe propria răspundere că datele menționate în prezenta cerere sunt exacte și mă angajez să respect, în cunoștința prevederilor Codului penal privind infracțiunea de fals în declarații, autorizația de construire și documentația aferentă vizată spre neschimbare

Semnătura S)

L.S.

Data 3-08-2011



DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE, INTERSECTIE STRADA CRISAN CU
STRADA JIDENI, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,
JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIAR:

MATEI VILSON SI MATEI MONA

PROIECTAT:

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



PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA:

MARTIE 2011

**DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ,
INTERSECTIE STRADA CRISAN CU STRADA JIDENI,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr 170 din 17.08.2010
- Aviz prealabil de oportunitate nr 12 din 4.11.2010
- Memoriu general PUZ
- Regulament de urbanism PUZ

PIESE DESENATE

- Pl.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,scara 1:5000
- Pl.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati, scara 1:500
- Pl.A3 - Plan reglementari si servicii ,scara 1:500
- Pl.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate, scara 1:500
- Pl.A5 –Plan coordOnator retele ,scara 1:500

**DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ,
INTERSECTIE STRADA CRISAN CU STRADA JIDENI,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1.

- DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ,
INTERSECTIE STRADA CRISAN CU STRADA JIDENI,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR MATEI VILSON SI MATEI MONA

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarilor Matei Vilson si Matei Mona care doresc sa cunoasca conditiile pentru construirea unei locuinte S+P+1 pe teren proprietate personala, amplasat in strada Crisani, numarul 1 din Municipiului Ramnicu Sarat. Beneficiarii doresc sa obtina un POT de 64,72% si un CUT de 1,29 , fapt care a condus la intocmirea prezentei documentatii cerute prin Certificatul de Urbanism nr 170 din 17.08.2010 emis de Primaria Municipiului Ramnicul Sarat.

Pentru elaborarea prezentului PUZ Primaria Municipiului Ramnicu Sarat a emis Aviz Prealabil de Oportunitate nr 12 din 4.11.2010 prin care stabileste datele de tema ale proiectului.

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei
- integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

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

Este necesar a se rezolva in P.U.Z. urmatoarele obiective principale:

- accesul carosabil si pietonal la fiecare amplasament
- asigurarea functiunii de locuit pe terenurile proprietate personala in corelare cu tendintele de dezvoltare a zonei rezidentiale locuinte (conform UTR 5 din PUG aprobat)
- fluenta circulatiei carosabile si pietonale;

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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 P.U.G. reactualizat municipiul Ramnicu Sarat.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 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
- HGR nr.. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona studiată P.U.Z. este amplasată în municipiul Ramnicul Sarat într-o zonă cu locuințe individuale ce au ca artera principală de circulație str. Jideni și debusează în strada Unirii și artera secundară de circulație strada Crisan ce face legătura între strada Jideni și strada 22 Decembrie.

Terenul beneficiarilor Matei Vilson și Matei Mona se află la intersecția străzii Jideni cu strada Crisan.

Zona studiată în PUZ are ca funcțiune dominantă zona rezidențială de locuințe individuale cu clădiri P, P+1, P+2.(destinație stabilită prin PUG UTR 5)

Terenul proprietate a beneficiarilor are acces din strada Jideni și strada Crisan.

Terenul cuprins în studiul PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord – zona locuințe individuale, strada Jideni
- la sud - locuințe individuale strada Unirii
- la est – locuințe individuale strada Crisan
- la vest – locuințe individuale strada Unirii

2.2. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată se află cuprinsă în zona de vest a municipiului, într-o zonă de locuințe individuale. Accesul carosabil și pietonal la incintele locuințelor individuale sunt asigurate de strada Jideni, strada Crisan și strada Unirii.

Teritoriul cuprins în PUZ are următoarele zone funcționale:

- zona locuințe individuale P-P+1
- zona circulației carosabile și pietonale

zona spații verzi de aliniament aferente circulației

Disfuncționalități

- circulație carosabilă principală și secundară cu îmbrăcămintea asfaltică degradată;
- terenuri libere în incinta neamenajate prost întreținute

- constructii in stare mediocra si rea ce necesita reabilitari
- constructii anexe cu aspect parazitar

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafată mp	Procent %
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	6430	80,73
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1510	18,96
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	25	0,31
TOTAL	7965	100

2.3. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt factori poluanti, nu sunt problem de mediu, iar spatiul verde existent in incintele locuintelor individuale daca este bine întretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

2.4. REGIMUL JURIDIC

In zona studiata distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului ce cuprinde zona aferenta circulatiei pietonale si carosabile
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice reprezentând suprafata ocupata de locuinte individuale

2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat apartine Campiei Ramnicului, iar litologic este constituit din depozite de terasa inalta a raului Ramnic si eoliene, fine la partea superioara (prafuri argiloase, nisipuri prafoase, argile prafoase macroprice cu grosimi variabile de la 1,50 m pana la 7 m care stau orizontal si stabil pe orizontul aluvionar, grosier, constituit din pietris cu nisip grosier si bolovanis). Studiul geotehnic a fost elaborat in conformitate cu Prevederile STAS 3300/2/89 a indicativului NP 074/ 2007, Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii.

Sarcini climatice

Conform STAS 11100/93, Zonarea teritoriului Romaniei in raport de gradele de intensitate seismica (MSK), locatia se afla in zona 8₁, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, dupa P100/2- 2004, a_g = 0,28g

Adâncimea de înghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77

Sarcina data de zapada G_v = 2,00KN/mp conform CR-1-3-2005

Sarcina data de vant Q_{ref} = 0,50KN/mp-calculata la inaltimea de 10m d

Seismicitate

Caracteristicile macroseismice ale perimetrului studiat sunt urmatoarele:

- acceleratia terenului $a_0 = 0,32g$, pentru IMR = 100 ani
- perioada de colt $T_0 = 1,0\text{sec}$, conform Normativ P100-2006

Nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuarii forajelor, din informatii el aflandu-se la o adancime mai mare de 25 m.

Valoarea recomandata incepand cu adancimea de fundare 1,20m de la TN(dupa ce se depasesc umpluturile) pe stratul de praf argilos nisipos macroporic este de 1,20daN/cmp pentru sarcini fundamentale avand latimea talpii fundatiei de 1,00m.

2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristicile zonei de locuinte sunt:

- constructiile de locuinte individuale sunt construite in ultimii 70 de ani. Constructiile sunt in stare buna, mediocra si rea cu structura durabila sau semidurabila. Pentru imbunatatirea aspectului exterior sunt necesare lucrari de reabilitare.
- spatiile verzi adiacente locuintelor individuale, cu mici exceptii, sunt prost intretinute, neconferind zonei valoarea urbana pe care ar trebui s-o aibe.

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona studiată este strabatuta de la nord la sud-vest de artera principala de circulatie str. Jideni si de la nord la vest de str. Crisan.La limita sud-vest a zonei studiate P.U.Z se afla strada principal Unirii.

Arterele de circulatie asigura legatura zonei cuprinsa in P.U.Z. cu celelalte cartiere ale municipiului Ramnicului Sarat.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare cu imbracaminte asfaltica degradata.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

In zona sunt toate utilitatile necesare bunei functionari: retea de gaze, retea de alimentare cu apa si canalizare, retele electrice, retele telefonice.

3. PROPUNERI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Elementele de tema au fost precizate in Avizul Prealabil de Oportunitate nr 12 din 14.11.2010 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Terenul beneficiarilor in suprafata de 213 mp este situate in UTR 5 din PUG avizat pentru Municipiul Ramnicu Sarat avand categoria functionala zona locuinte si functiuni complementare.

In zona nu sunt cladiri monumente cu zone protejate sau interdictie.

Zonificarea functionala aprobata prin Avizul de Oportunitate este de zona rezidentiala locuinte cu cladiri P,P+1,P+2.

Se impune modernizarea circulatiei carosabile si pietonale in strada Crisan si strada Jideni. Prin Avizul Prealabil de Oportunitate se stabileste POT propus pe terenul beneficiarilor de 64,72% si CUT propus de 1,29.

La regimul de aliniere se impune ca noua constructie sa fie astfel amplasata incat sa respecte Codul Civil si Ordinul numarul 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii

Prezenta documentatie s-a intocmit pentru a arata compatibilitatea investitiei propuse , construire locuinte S+P+1 ,cu POT propus 64,72 % si CUT propus 1,29,cu perspectiva de dezvoltare a zonei studiate.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.2.1.

In cadrul P.U.G. Ramnicul Sarat, întocmit anterior, pentru UTR 5- ce cuprinde zona studiata PUZ, se stabileau directiile de dezvoltare ale zonei în conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Propunerile din prezentul studiu se muleaza pe reglementarile PUG-ului aprobat, urmărind să rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei de locuinte rezidentiale.

Zonificarea functionala a zonei se va pastra, zona functionala propusa fiind zona rezidentiala cu locuinte individuale P,P+1,P+2.

Regimul de inaltime propus pentru terenul beneficiarilor este de S+P+1, constructia urmând a fi amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarilor, dobandit prin contract de vanzare cumparare nr 3749 din 25 octombrie 2006.

Terenul in suprafata de 213 mp a fost identificat prin documentatie cadastrala nr 2457.

Restrictiile din zona PUZ sunt legate de necesitatea schimbarii POT si CUT stabilit in UTR nr. 5 PUG Ramnicul Sarat.

In urma propunerilor din PUZ se pastreaza bilantul teritorial.

BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	PROPUS	
	Suprafată mp	Procent %
ZONA LOCUINTE INDIVIDUAL E	6430	80,73
ZONA CIRCULATIE (CAROSABILA, PIETONALA)	1510	18,96
ZONA SPATII VERZI DE ALINIAMENT AFERENTE CIRCULATIEI	25	0,31
TOTAL	7965	100

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z. sunt:

- P.O.T. propus teren beneficiari = 64,72% (arie construita la sol/suprafata teren)
- C.U.T. propus pe teren beneficiari = 1,29 (arie desfasurat/suprafata teren considerata)

Pentru restul zonei de locuinte se pastreaza POT-ul si CUT-ul aprobat in UTR 5 , cu un POT maxim de 40 %.

Se propune construirea pe terenul proprietate personala S = 213 mp al beneficiarilor **Matei Vilson si Matei Mona** a unei locuinte individuale S+P+1 a carei arhitectura se va incadra in sit.

Constructia cu caracter definitiv va avea structura durabila, acoperis sarpanta, aspect urban.

3.2.2 UTILITATI

Utilitatile existente in zona ,retele apa, canalizare, electrice , gaze si telecomunicatii sunt in stare buna si asigura buna functionare a zonei de locuinte.

3.2.3.

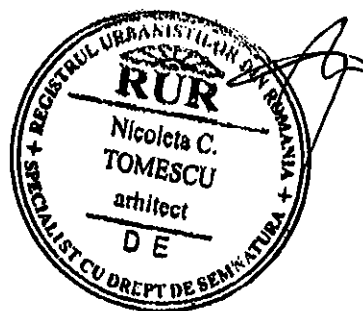
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pentru zona studiata PUZ si este anexat la prezenta documentatie.

Zona studiata este cuprinsa in UTR nr.5.

Se pot elibera certificate de construite pentru constructii noi de locuinte, prestari servicii, spatii comerciale si alte functiuni complementare zonei de locuit.

INTOCMIT

arh. NICOLETA TOMESCU



DENUMIREA: PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE ,
INTERSECTIE STRADA CRISAN CU STRADA JIDENI,
MUNICIPIUL 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. 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 cu un nivel mai mare de detalieri. 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

1.3.1. 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).

1.3.2. Investitia propusa de beneficiarii Matei Vilson si Matei Mona are functiune compatibila cu tendintele de dezvoltare ale zonei,

Terenul pe care urmeaza a se realiza noua investitie are in prezent functiunea de teren curti -constructii.

Terenul in suprafata de 213 mp amplasat la strada Crisan nr 1 a fost identificat prin documentatie cadastrala nr 2457.

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

1.3.4. 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.

Regulamentul local de urbanism impreuna cu planul urbanistic zonal cuprind norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism
- emiterea autorizatiei de construire pentru obiectivul din zona .
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Nu se vor autoriza investitii cu functiuni care polueaza factorii de mediu apa, aer, sol.

Deseurile menajere se vor colecta numai in pubele ecologice in incinte ridicate periodic de serviciile de salubritate ale municipiului Ramnicu Sarat.

Constructiile propuse a se realiza in zona se vor racorda la utilitatile existente.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la 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

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere functional, estetic si sa se incadreze in sit.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Amplasarea constructiilor se va face obligatoriu cu respectarea Codul Civil si a ordinului numar 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

Constructia propusa se va alinia conform planului de situatie anexat , la o distanta de minim 60 cm limita terenului la nord si la 1 m de limita terenului spre strada Crisan.

Forma in plan a constructiei va mobila armonios intersectia strazii Jideni cu strada Crisan creand un cap de perspectiva.

2.4 . Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la noua investie realizata in zona se va face din drumul principal strada Jideni (daca e nevoie se poate realiza si din strada Crisan), strazi propuse a fi modernizate si reabilitate.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va asigura echiparea edilitara pentru buna functionare a investitiei propuse prin record la retelele stradale existente in zona

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiata PUZ cuprinde doua zone functionale(incadrate in UTR % din PUG aprobat)

- **zona rezidentiala cu locuinte individuale P,P+1,P+2**
 - **zona spatiu verde de aliniament**
 - **zona circulatie carosabila si pietonala**
- **ZONA REZIDENTIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE P, P+1, P+2**

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi de locuinte pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuintelor parter restructurabile;
- se pot autoriza lucrări de întreținere si îmbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- se pot autoriza lucrări de conservare sau renovare a clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII – CONFORM PUZ

- pentru constructie nou pe terenul beneficiarului – POT max propus 65 %, CUT maxim propus 1,3

Pentru constructiile noi din restul zonei rezidentiale se vor pastra indicii stabiliti in UTR 5 PUG Ramnicul Sarat, ce permit un POT maxim de 40%.

- constructiile noi se vor incadra in sit.

- aliniamentul nou propus va respect pe cat posibil aliniamentul existent

Nu se vor aproba constructii cu activitati poluante pentru mediu

Constructiile vor fi amplasate astfel incat sa respecte Codul Civil si a ordinului numar 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

- **ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA**

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare și modernizare a circulației carosabile și pietonale existente.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții

- **ZONA SPATII VERZI**

PERMISIUNI

- se mentin spatiile verzi de aliniament aferente circulației, , se permite reabilitarea lor
- se vor lua măsuri de reabilitare a spațiilor verzi existente în incintele proprii ale locuințelor

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se permite mișcarea suprafețelor de spații verzi existente.

INTOCMIT,

arh. NICOLETA TOMESCU



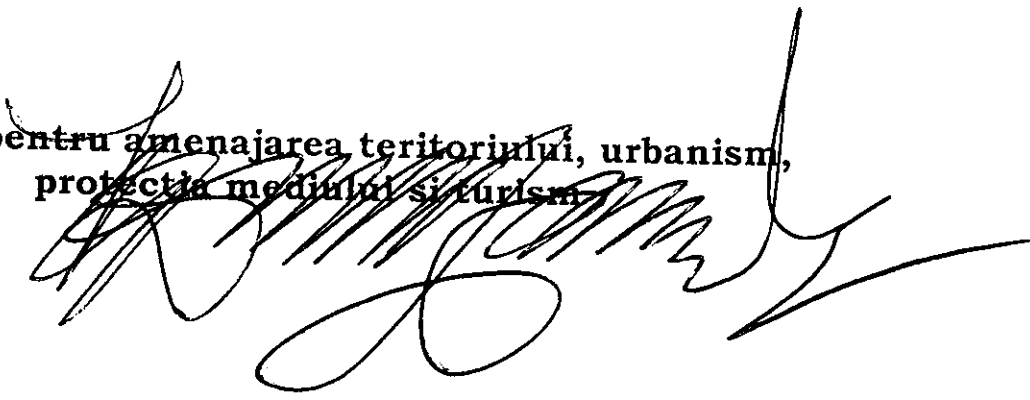
ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism

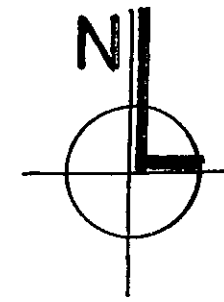
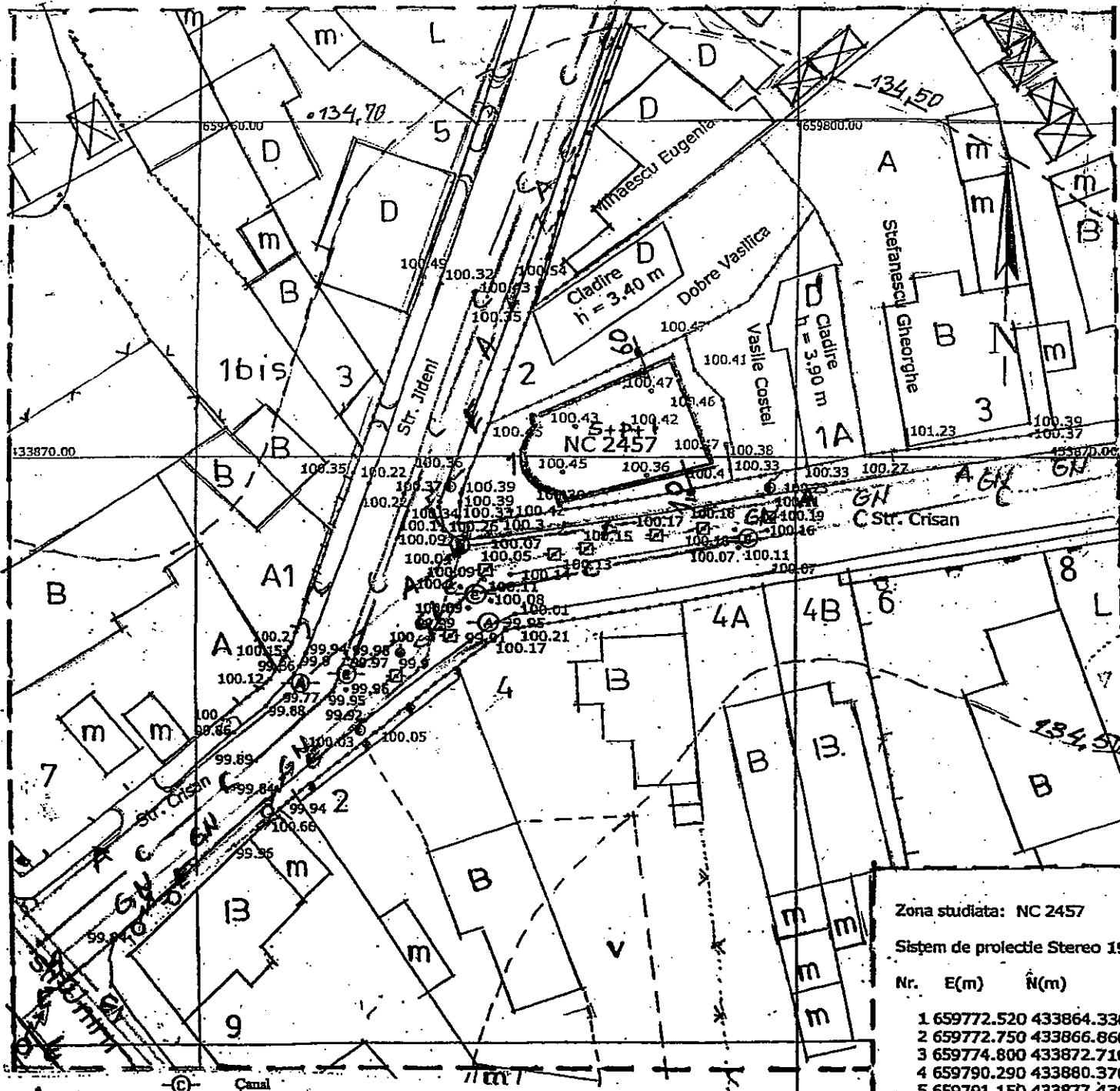
Raport de avizare

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism, intrunita in sedinta de lucru a avizat Proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul in suprafata de 213 mp cu destinatia de construire locuinta S+P+1, situat in str. Crisan nr.1 cu unanimitate de voturi pentru.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
protectia mediului si turism**



• **PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE ,
INTERSECTIE STRADA CRISAN CU STRADA JIDENI
Municipiul RAMNICU SARAT, judetul BUZAU**



PLAN COORDONATOR RETELE SC. 1/500

LEGENDA

LIMITE

— LIMITA ZONA STUDIATA PUZ

RETELE EDILITARE

- A-A-RETEA DE ALIMENTARE CU APA
- C-C-RETEA DE CANALIZARE
- E-E- RETELE ELECTRICE
- G-N - RETELE GAZE
- RETELE TELECOMUNICATII

DRUMURI

- ARTERA PRINCIPALA DE CIRCULATIE CAROSABILA
- ARTERA SECUNDARA DE CIRCULATIE CAROSABILA DE IMPORTANTA LOCALA
- CIRCULATIE PIETONALA - TROTUARE

**LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA
MATEI VILSON SI MATEI MONA,
STRADA CRISANI, NR. 1, RAMNICU
SARAT, S = 213 mp**

- Legenda :**
- Pom
 - Stalp retea electrica
 - Stalp lemn
 - Boma
 - Camin apa
 - Borma
 - Maricinis - Tufe
 - Canal
 - Robinet
 - Gaze
 - Fantana
 - Sant sus
 - Sant jos
 - Gard plasa
 - Tub
 - Statie topografica
 - Cote



AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA BUZAU
NR DE INREGISTRARE 1570
DATA 22.1.07.05
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
SEMNTURA

Zona studiata: NC 2457
Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr.	E(m)	N(m)
1	659772.520	433864.330
2	659772.750	433866.860
3	659774.800	433872.710
4	659790.290	433880.370
5	659791.150	433877.430
6	659793.570	433874.910
7	659794.310	433871.170
8	659793.860	433871.090
9	659794.469	433868.047
10	659794.490	433867.950
11	659786.410	433866.400
12	659775.020	433864.480

Suprafata = 213 mp.
Intocmit,
Ing Robe Sorin



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut.nr. 98/2006			Beneficiar: MATEI VILSON SI MATEI MON	Proiect nr.
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1: 500	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL,ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE,INTERSECTIE STR CRISAN CU STR JIDENI, MUN. RAMNICU SARAT
SEF PROIECT	ARH. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>		Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>	Data 2011	Titlu plansa : PLAN COORDONATOR RETELE
DESENAT	ARH. N. TOMESCU	<i>[Signature]</i>		ACTE A5

Suprafata masurata a terenului delimitat de punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-1 este de 213 mp. cu destinatia curti constructii