

**PROIECT DE HOTARARE**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de**  
**Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada**  
**Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.09.2017**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- referatul de specialitate al Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea nr.12000/05.07.2017 adresată de către doamna Visan Loredana Rebeca, în calitate de titular al investiției;
- raportul informării și consultării publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr.14293/26.06.2017 (faza finală și avizarea);
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- prevederile art.25, alin.1, art.47 și art.56, alin.6 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- prevederile certificatului de urbanism nr.133/09.08.2016;
- aviz de inițiere nr.2/08.03.2017;
- adresa nr.6788/23.05.2017 a Consiliului Județean Buzău;
- adresa nr.18916/29.08.2017 a B.I.A. art.Tomescu Nicoleta de înaintare a completărilor solicitate de Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism a Municipiului Rm.Sarat din data de 28.08.2017 prin care s-a solicitat refacerea planșei de reglementări și a memoriului tehnic cu precizarea zonării de funcțiune mixtă doar pentru proprietatea solicitantului, nu și pentru vecinătăți;
- avizul nr.1/31.08.2017 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Rm.Sarat însoțit de extras din procesul-verbal al ședinței comisiei;
- avizul Arhitectului Șef nr.01/04.09.2017;
- procedura statuată de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (anunț consultare și dezbateri publice, proces verbal și minuta dezbaterii publice, proces verbal încheiat cu prilejul finalizării procedurii);
- Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, județul Buzău, cu completările Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a Municipiului Rm.Sarat;
- prevederile art.36 alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.2 lit.e si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construire locuinta P+E*”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, imobilul cu nr.cadastral 34669 fiind proprietatea doamnei Visan Loredana Rebeca.

**Art.2.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Arhitectul Sef al Municipiului Rm.Sarat.

**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 data de 29.09.2017, cu respectarea prevederilor art.45 alin.2 lit.e din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Popescu Stanciu**

**Contrasemnează,  
Secretar,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 29.09.2017**



**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.20833/21.09.2017

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau**

In exercitarea atributiilor stabilite prin Legea nr.215/2001, republicata, actualizata, a administratiei publice locale, Consiliul local asigura, potrivit competentelor sale si in conformitate cu legea, cadrul necesar avizarii si aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism ale localitatilor.

Proiectul de hotarare promovat are la baza urmatoarele prevederi legale:  
-prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;  
-prevederile art.25, alin.1, art.47 si art.56, alin.6 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata.

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea “Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, sunt:  
-Aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr.133/09.08.2016;  
-Aplicare prevederi aviz de initiere nr.2 din 08.03.2017;  
-Construire locuinta P+E, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale.

Raportat la cele prezentate propun Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat spre analiza si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire locuinta P+E”, strada Bisoca nr.25, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

**Initiator,**  
**PRIMAR,**  
**CIRJAN SORIN-VALENTIN**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 20069 / 13.09.2017

### Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*» in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău

Având in vedere:

- cererea nr. 12000/05.07.2017 adresata de d-na Visan Loredana Rebeca, in calitate de titular al investiției si initiator al documentatiei de urbanism;
- prevederile art. 47 si art. 56, alin. 6, 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- prevederile pct. d.3 din Certificatul de Urbanism nr. 133/09.08.2016;
- raportul informării si consultării publicului nr. 14293/26.06.2017 întocmit in conformitate cu prevederile art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- adresa nr. 18916 /29.08.2017 a B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta de inaintare a completarii solicitate de Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat din data 28.08.2017 prin care s-a solicitat refacerea plansei de reglementari si a memoriului tehnic cu precizarea zonarii de functiune mixta doar pentru proprietatea solicitantului, nu si pentru vecinatati;
- prevederile Avizului Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat nr. 01/31.08.2017;
- prevederile Avizului arhitectului sef nr. 01/04.09.2017;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata si actualizata;
- prevederile Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicata si actualizata,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*» in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, județul Buzău, imobilul cu nr. cadastral 34669 fiind proprietatea d-nei Visan Loredana Rebeca.

Propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local.

Arhitect Sef,  
ing. Nicolae Gabriela





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



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

Nr.-ul 19.034/31.08.2017



### PROCES-VERBAL

Încheiat cu prilejul finalizării procedurii statuate de prevederile Legii nr.-ul 52/2003, de aducere la cunoștință publică a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău

Încheiat astăzi, 31 august 2017, ora 16<sup>00</sup>

#### Având în vedere:

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Anunțul dezbaterii publice nr.-ul 16.314/21.07.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Ședința de dezbateri publică organizată în data de 26.07.2017, ora 11:00, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;
- ✓ Minuta ședinței de dezbateri publică nr.-ul 16.727/26.07.2017, a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, organizată în data de 26.07.2017, ora 11: 00, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 2 și alin. 4 din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

#### Precum și:

- ✓ **Principiile** ce stau la baza prezentei proceduri, respectiv:
  - Asigurarea transparenței decizionale în cadrul autorităților administrației publice locale;
  - Participarea activă a cetățenilor în procesul de luare a deciziilor administrative și în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative;
  - Informarea prealabilă a cetățenilor pentru probleme de interes public ce urmează a fi dezbătute de autoritățile administrației publice locale;
  - Consultarea cetățenilor și a asociațiilor legal constituite în procesul de elaborare a proiectelor de acte normative;
  - Înregistrarea propunerilor, sugestiilor și a opiniilor cu valoare de recomandare formulate în scris de persoanele interesate și dezbateri în adunare publică.

Redactat în 2 ex originale/ PSE

✓ **Obiectivul** elaborării și aprobării proiectului de hotărâre ce a constituit obiectul prezentei proceduri, respectiv aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construcție locuință P+E*”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău.

s-a procedat astăzi, data de 31.08.2017 la finalizarea procedurii de informare și consultare publică în temeiul dispozițiilor Legii nr.-ul 52/2003 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construcție locuință P+E*”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău.

Astfel, în considerarea prevederilor art. 7 alin. 4 din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare, **termenul limită pentru formularea în scris a propunerilor, sugestiilor sau opiniilor de către persoanele interesate a fost data de 26.07.2017.** În acest sens, nicio persoană interesată nu a formulat în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Totodată, având în vedere stipulațiile art. 7 alin. 2 din același act normativ, proiectul de privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „*Construcție locuință P+E*”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, a fost adus la cunoștința publicului pentru o perioadă de 30 de zile lucrătoare, respectiv perioada 21.07.2017-31.08.2017.

Mențiunile învederate se vor nota în mod corespunzător, în Registrul de evidență a asigurării transparenței decizionale, ținut la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

**Întocmit,**  
**Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr.-ul 16.937/31.07.2017



Aprobat:  
Primar,  
Cîțan Sorin Valentin

### PROCES-VERBAL

Încheiat și afișat astăzi, în data de 31 iulie 2017, ora 14:02, la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat

#### Având în vedere:

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Anunțul dezbaterii publice nr.-ul 16.314/21.07.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Termenul limită până la care persoanele interesate puteau formula sugestii, opinii și recomandări cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, respectiv data de 26.07.2017;
- ✓ Minuta dezbaterii/consultării publice a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, nr.-ul 16.727/26.07.2017;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 10 lit. d) din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

S-a procedat prin afișarea la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat și pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Râmnicu Sărat [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro), la informarea și respectiv la asigurarea accesului public în vederea consultării, a **Minutei dezbaterii publice** a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, nr.-ul 16.727/26.07.2017;

Întocmit,  
Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă  
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic  
Consilier juridic - Pruteanu Sabina Elena

Redactat în 2 ex originale/PSE



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



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

Nr: 16.727/26.07.2017



Aprobat:  
Primar,  
Căpitan Sorin Valentin

**MINUTA DEZBATERII PUBLICE A**  
**A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI**  
**URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**  
**PENTRU LUCRAREA „CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ P+E” ÎN MUNICIPIUL**  
**RÂMNICU SĂRAT, STRADA BISOCA, NR.-UL 25, JUDEȚUL BUZĂU**

**Având în vedere:**

- ✓ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Anunțul dezbaterii publice nr.-ul 16.314/21.07.2017 a Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău;
- ✓ Termenul limită până la care persoanele interesate puteau formula sugestii, opinii și recomandări cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău, respectiv ziua de miercuri, 26.07.2017, ora 9:00;
- ✓ Prevederile art. 7 alin. 10 lit. d) din Legea nr.-ul 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare

Statuăm cu prilejul organizării, în data de astăzi, 26.07.2017, a ședinței de dezbateri publice a proiectului de act normativ sus-menționat, că nicio persoană interesată nu s-a prezentat în vederea formulării de recomandări, propuneri sau sugestii referitoare la cele supuse consultării publice, respectiv Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construcție locuință P+E”, în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca nr.-ul 25, județul Buzău

Prevederile prezentei minute vor fi aduse la cunoștință publică, în considerarea dispozițiilor art. 7, alin (10) lit. d din Legea nr.-ul 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare.

**Întocmit,**  
**Persoana responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Consilier Juridic – Pruteanu Sabina-Elena**

Redactat în 2 ex originale/PSE





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 16.314/21.07.2017

### **ANUNȚ CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ**

**A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT, PENTRU LUCRAREA „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+E” ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, STRADA BISOCA NR.-UL 25, JUDEȚUL BUZĂU**

În conformitate cu prevederile Legii nr.-ul 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului Municipiului Râmnicu Sărat, domnul Cîrjan Sorin Valentin, referitoare la elaborarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea „*Construire locuință P+E*” în municipiul Râmnicu Sărat, strada Bisoca, nr.-ul 25, județul Buzău, precum și **organizarea dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de miercuri, 26.07.2017, ora 11:00, la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – Sala de Consiliu.**

În conformitate cu stipulațiile art. 7 alin. (10) din Legea nr.-ul 52/2003, modalitatea de colectare a recomandărilor, modalitatea de înscriere și luare a cuvântului, în timpul desfășurării ședinței de dezbatere publică se va face în ordinea sosirii, conform listei întocmite în acest sens. Fiecare persoană are posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere în timp rezonabil.

Textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de Expunerea de motive a Primarului Municipiului Râmnicu Sărat și Raportul de specialitate al Serviciului de specialitate, va fi afișat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat și pe pagina web [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro).

În considerarea art. 7 alin. (1) din Legea nr. 52/2003, teza finală, persoanele interesate pot solicita în scris printr-o cerere adresată în acest sens, Compartimentului Relații cu Publicul și Registratură din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, transmiterea documentației care face obiectul prezentului anunț.

Raportat la prevederile art. 7 alin. (4) din Legea nr.-ul 52/2003, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și

numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu publicul și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro), până la data de 26 iulie 2017, ora 9<sup>00</sup>.

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de Consiliu a Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în ziua de 26.07.2017, ora 11:00.

Afișat astăzi, 13.07.2017 .

Primar,  
**CÎRJAN SORIN VALENTIN**

Întocmit

**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**  
**Persoană responsabilă de relația cu societatea civilă**  
**Consilier Juridic - Pruteanu Sabina-Elena**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 14293 /26.06.2017

### Raport,

privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea «*Construire locuinta P+E*»,  
*in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau*  
- faza finala si avizarea -

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 10862 /14.06.2017 a initiatorului Visan Loredana Rebeca cu domiciliul in str. Domiresti, nr. 6, municipiul Ramnicu Sarat, cu privire la elaborarea si avizarea documentatiei de urbanism faza P.U.Z.+ R.L.U. «*Construire locuinta P+E*», in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat, judetul Buzau in format electronic si pe suport hartie pusa la dispozitia Arhitectului Sef si Serviciului Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat de catre titular, afisarea pe site-ul institutiei a informarii si consultarii publicului a variantei finale avizata conform solicitarilor din Certificatul de Urbanism nr. 133/09.08.2016,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat "[primariermsarat.ro](http://primariermsarat.ro)" si a fost pusa la dispozitie si prin analiza directa de catre Serviciul Urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat, in perioada 15.06.2017-26.06.2017, pentru fiecare zi, ora 14.00, termen limita de depunere si inregistrare a propunerilor, observatiilor si sugestiile privind elaborarea documentatiei tehnice (varianta finala si avizarea).

In procesul de informare si consultare a publicului, nu au fost inregistrati solicitanti care sa faca observatii sau sa-si exprime punctul de vedere in legatura cu elaborarea variantei finale si avizarea documentatiei de urbanism P.U.Z si R.L.U. – «*Construire locuinta P+E*»

Primar,  
Cîrjan Sorin-Valentin

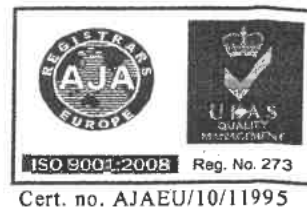


Intocmit:  
Sef Serviciu Urbanism  
ing. Teodor Cucu Dragos



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. Inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 10862 /15.06.2017

### ANUNT DE INFORMARE SI CONSULTARE PUBLICA,

Primaria municipiului Ramnicu-Sarat cu sediul in str. N. Balcescu, nr. 1, informeaza publicul cu privire la elaborarea propunerii finale care include observatiile avizelor pentru documentatia tehnica «*Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism – strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu-Sarat*» ce are ca obiectiv «*Construire locuinta P+E*» titular Visan Loredana Rebeca, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, prevederile Ordinului 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a prevederilor Legii 52/21.01.2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

Obiectivele P.U.Z. si R.L.U.- str. Bisoca, nr. 25 sunt:

- aplicare prevederi Certificat de Urbanism nr. 133/09.08.2016;
- aplicare prevederi Aviz de Initiere nr. 02/08.03.2017;
- a) Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti
  - zonificare functionala in zona L1b - locuinte individuale sau colective mici P-P+2 / zona M1b – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate micu max. P+2 / zona de circulatii carosabile si pietonale;
  - construirea unei cladiri P+1E pe terenul proprietatea beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
  - reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al cladirii;
  - circulatia juridica a terenurilor;
  - reabilitarea, modernizarea si extinderea fondului construit in zona.
- b) Reglementari cu privire la:
  - regimul de inaltime;
  - procentul de ocupare a terenului P.O.T.;
  - coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.;
  - echiparea tehnico-edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate;
- c) Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:
  - accesele auto si pietonale;
  - locuri de parcare pentru proprietari;
  - reglementarile si recomandarile prevazute in avize – acordurile autoritatilor;



d) Consecintele economice si sociale ale realizarii investitiei:

- categorii de costuri suportate de investitorul privat si categorii de costuri in sarcina autoritatilor locale

Documentatia *P.U.Z. + R.L.U. - construire locuinta P+E*, poate fi consultata pe pagina de internet a Primariei, respectiv in fiecare zi ora 14.00, valabil pentru urmatoarele 10 zile de la data prezentei pana la data 26.06.2017, la sediul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat - Serviciul Urbanism.

In data 26.06.2017, ora 14.00 va avea loc dezbaterea publica de consultare a publicului privind propunerile, observatiile si sugestiile privind elaborarea propunerii finale care include cerintele avizelor favorabile obtinute pentru documentatia de urbanism «Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbanism - «Construire locuinta P+E»- strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat»

Primar,  
Cîrjan Sorin-Valentin



Intocmit:  
Sef Serviciu Urbanism  
ing. Teodorescu Dragos





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariersarat.ro](http://www.primariersarat.ro)  
Nr. înregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariersarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariersarat.ro)

### Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de D-na VISAN LOREDANA REBECA, cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 125300, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 12000 din 05.07.2017,

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

### AVIZ

Nr. 01 din 04.09.2017.

pentru Planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

generat de imobilul str. Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat – nr. cadastral 34669

Inițiator: VISAN LOREDANA REBECA

Proiectant: B.I.A. arh. Nicoleta Tomescu – aut. 98/2006

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nicoleta Tomescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: str. Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat – teren 2061 mp ce include suprafața de teren a beneficiarului de 394 mp cu nr. cadastral 34669

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR nr. 2 – conform P.U.G. aprobat prin HCL 130/25.11.1999 prelungit prin HCL nr. 82/31.03.2011

- regim de construire: max. P+2

- funcțiuni predominante: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

- H max = -

- POT max = 30%

- CUT max = 1,0

- retragerea minimă față de aliniament = -

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014

- retrageri minime față de limitele posterioare conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR nr. 2

- regim de construire: max. P+2

- funcțiuni predominante: zona L1b - locuinte individuale si colective mici P-P+2 / zona M1b – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie / zona circulatie (carosabila si pietonala)

- H max = -

- POT max = 60%

- CUT max = 1,8

- retragerea minimă față de aliniament = \_\_\_\_\_
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatati nr. 119/2014
- retrageri minime față de limitele posterioare conform Codului Civil si Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014
- circulații și accese: din str. Bisoca / parcaj in incinta
- echipare tehnico-edilitară: apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefoane

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.08.2017 avizează favorabil/cu condiții/~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

refacerea plansei de reglementari si a memoriului tehnic cu precizarea zonarii de functiune mixta de pentru proprietatea solicitantului nu si pentru vecinatati conform adresei nr. 18916/29.08.2017 inainta de B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta (completare solicitata de Comisia tehnica de amenajarea teritoriului urbanism a municipiului Ramnicu Sarat in sedinta din 28.08.2017)

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată și neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Leg nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 133 din 09.08.2016 (valabil pana la 09.08.2018), emis de Primaria Municipiul Ramnicu Sarat

Arhitect-șef,  
ing. Nicolae Gabriela





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

### **COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM A MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT**

Avand in vedere:

- cererea nr. 12000/05.07.2017 a doamnei Visan Loredana Rebeca, in calitate de initiator al P.U.Z. + R.L.U.;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 133/09.08.2016 emis in scopul - "*Construire locuinta P+E*" – titular Visan Loredana Rebeca – pentru imobilul situat in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau;
- documentatia tehnica de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal + Regulament Local de Urbanism elaborat pentru suprafata de 2061 mp ce include suprafata 394 mp teren ce a generat P.U.Z., nr. cad. 34669, proprietatea doamnei Visan Loredana Rebeca, imobil situat in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, elaborata de B.I.A. arh. Tomescu Nicoleta – aut 96/2006;
- avizele de specialitate obtinute pentru planul urbanistic zonal;
- raportul informarii si consultarii publicului nr. 14293/26.06.2017;
- completarea documentatiei tehnice solicitata prin Procesul Verbal nr. 18805/28.08.2017 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat, transmisa de proiectantul lucrarii B.I.A. arhitect Tomescu Nicoleta cu adresa nr. 18916/29.08.2017;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrurilor de constructii, actualizata si republicata;
- prevederile H.G. 525/1998 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat si actualizat;
- prevederile art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si compeltata;
- prevederile Legii 215/2001 a administratiei publice locale;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a secretariatului tehnic al acesteia;



- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia;

in urma analizarii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U., - "*Construire locuința P+E*" – titular Visan Loredana Rebeca – pentru imobilul situat in strada Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, in sedinta din data 28.08.2017 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat

SE E M I T E:  
**AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL**  
**NR. 01 / 31.08.2017 .**

pentru documentatia de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism pentru lucrarea: - "*Construire locuința P+E*" **la imobilul din str. Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat**, cu respectarea următoarelor condiții:

- documentatia tehnica pentru autorizarea lucrarii se va intocmi dupa aprobarea P.U.Z. si R.L.U. de Consiliul local Ramnicu Sarat;
- lucrarea mai sus mentionata va incepe dupa obtinerea autorizatiei de construire asigurand astfel respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si republicata. Cod Civil si reguli de insorire;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului se va face prin bransamente individuale la retelele municipale existente prin obtinerea autorizatiei de construire in acest sens.

**Prezentul aviz este valabil 36 luni de la emitere**

*Presedinte,*  
**Cirjan Sorin Valentin**

*Arhitect-sef,*  
**ing. Nicolae Gabriela**

*Coordonator secretariat tehnic,*  
**ing. Teodorescu Dragos**





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

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

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 18805 /28.08.2017

**Proces-verbal,**  
**al sedintei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului**  
**si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat**

Incheiat astazi, 28.08.2017, cu ocazia desfasurarii lucrarilor şedinţei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, in vederea analizarii, expertizarii tehnice si consultantei pentru fundamentarea tehnica a avizului arhitectului sef a documentaţiilor de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U., depuse la Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat.

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat isi desfasoara activitatea in baza prevederilor *Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat*, a prevederilor *Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia*, cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, actualizata si a prevederilor *Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată si actualizata.

*In conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia, Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat are urmatoarea componenta:*

Presedinte - Cirjan Sorin Valentin – primar Municipiul Ramnicu Sarat

Vicepresedinte - Nicolae Gabriela – Arhitect Sef;

Membrii - Teodorescu Dragos Daniel – sef Serviciul Urbanism;

- Mihai Adrian Ion – consilier superior Serviciul Urbanism;

- Corbu Decebal Iulian – consilier superior Administratia Publica Locala;

- Militaru Monica / Tomoiu Ana – arhitect reprezentant OAR – Filiala Teritoriala Muntenia Sud-Est;

- Mirela Marin / Dumitru Rodica Tatiana – reprezentant Agentia pentru Protectia Mediului Buzau

- Vraciu Dorina / Costel Bobe – reprezentant A.N. Apele Romane – Administratia Bazinala de Apa Siret – Sistemul de Gospodarire a Apelor Vrancea

- Cosconea Tanta / Catoi Constantin – reprezentant Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Buzau

Secretariat tehnic -Teodorescu Dragos Daniel – coordonator secretariat tehnic;

- Mihai Adrian Ion – consilier superior Serviciul Urbanism;

- Astefanoaie Viorel Marcel – consilier superior Serviciul Urbanism.

Prin adresele transmise cu nr. 18310/18.08.2017, membrii comisiei tehnice au fost invitati la lucrarile sedintei din data de 28.08.2017.

Reprezentantul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Buzau este absent fiind in concediu de odihna iar reprezentantul A.N. Apele Romane – Administratia Bazinala de Apa Siret – Sistemul de Gospodarire a Apelor Vrancea, nu este prezent intrucat lucrarile nu necesita avizul institutiei in cauza.

Membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat prezenti in la lucrarile din cadrul sedintei de lucru din data de 28.08.2017 sunt urmatorii:

Presedinte - Cirjan Sorin Valentin  
Vicepresedinte - Nicolae Gabriela  
Membrii - Teodorescu Dragos Daniel  
- Mihai Adrian Ion  
- Corbu Decebal Iulian  
- Militaru Monica  
- Dumitru Rodica Tatiana  
Secretariat tehnic: - Astefanoaie Viorel Marcel

Invitati: - arh. Tomescu Nicoleta

S-a trecut la analiza, expertizarea tehnica si consultanta pentru fundamentarea tehnica a avizului arhitectului sef a documentatiei de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. "Construire locuinta P+E" str. Bisoca, nr. 25, municipiul Ramnicu Sarat - initiator Visan Loredana Rebeca - elaborator arh. Tomescu Nicoleta.

S-a identificat existenta avizelor tehnice.

In urma analizarii documentatiei de urbanism s-a propus refacerea plansei de reglementari si a memoriului tehnic cu precizarea zonarii de functiune mixta doar pentru proprietatea solicitantului nu si pentru vecinatati, in termen de maxim 30 de zile.

Membrii comisiei au supus la vot

Voturi pentru 8 Voturi impotriva 0 Abtineri 0

Reprezentantii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat prezenti in cadrul sedintei de lucru din data de 28.08.2017:

Presedinte - Cirjan Sorin Valentin - 

Vicepresedinte - Nicolae Gabriela - 

Membrii - Teodorescu Dragos Daniel - 


- Mihai Adrian Ion - 

- Corbu Decebal Iulian - 

- Militaru Monica - 

- Dumitru Rodica Tatiana - 

Secretariat tehnic: - Astefanoaie Viorel Marcel - 

Invitati, fara drept de vot: - arh. Tomescu Nicoleta - 



# ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT



Sr. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.ro)  
N. inregistrare A.N.S.P.D.C.P. 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariemsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariemsarat.ro)

Nr. 02 /08.03.2017

Aprobat,



Ca urmare a cererii adresate de VISAN LOREDANA REBECA, cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 125300, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 5412 din 07.03.2017,

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

## AVIZUL DE INITIERE

Nr. 02 din 08.03.2017.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P+E generat de imobilul strada Bisoca, nr. 25, municipiul Râmnicu Sarat, județul Buzău

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de proprietati particulare, la sud de proprietati particulare, la est de proprietati particulare, la vest de strada Bisoca.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

zona L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2 / zona M1b – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici max. P+2 / zona de circulatii carosabile si pietonale

Cladirea existenta – servicii si prestari servicii

Cladirea propusa – locuinta P+1

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

P.O.T.exist=13.71% P.O.T.propus= 59.39% C.U.T. exist.=0.14 C.U.T. propus=1.10  
P.O.T.max=60.00% C.U.T. max=1.8 pentru zona mixta

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

asigurare accese in artera principala de circulatie str. Bisoca / circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterei carosabile / in incinta beneficiarului se va amenaja accese carosabile si pietonale / parcare in incinta / platforma gospodareasca

5. Capacitățile de transport admise:

realizarea investitiei nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati  
ci circulatiei carosabile din zona

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

protectia mediului, energie electrica, sanatatea populatiei, Consiliul Judetean, si va fi aprobat de  
Consiliul Local

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

Suprafata ce va fi studiata in P.U.Z. este de 2061 mp si cuprinde terenul beneficiarului de 394 mp

Suprafata construita propusa este de 190 mp / Suprafata desfasurata propusa = 380 mp

P.U.Z.+R.L.U. va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu  
prevederile Ordinului 2701/2010 al M.I.R.T.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de

Urbanism nr. 133 din 09.08.2016, emis de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat

Achitat taxa de 100 lei, conform chitanței nr. 010727 din 01.03.2017

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08.03.2017

Arhitect Sef  
ing. Nicolae Gabriela





CĂTRE,

VISAN LOREDANA REBECA

Rm. Sarat

**Referitor la: P.U.Z. – DOCUMENTATIE AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, Str. Bisoca nr. 25, mun. Rm. Sarat, judetul Buzau**


Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 14926/28.09.2016, va elberam Avizul de Principiu necesar depunerii documentatiei privind 'DOCUMENTATIE AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA', Str. Bisoca nr. 25, mun. Rm. 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.



Sef Centru,  
Ing. Viorel DONCIU







**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI BUZĂU**  
**OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 34133**

Str. G-ral Grigore Bastan, Nr. 3  
Tel.: 0238.725 690; 0238 725 691; 0238 721 901; 0238 710 860  
Fax: 0238.721539  
e-mail: [medprev@dspbz.ro](mailto:medprev@dspbz.ro)

Nr. 5534/18.10.2016

**NOTIFICARE**

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 5201/05.10.2016, inaintata de catre VISAN LOREDANA REBECA – PERSOANA FIZICA, cu sediul in RM. SARAT, JUDETUL BUZAU.

In baza Legii 95/2006 modificata privind Reforma in Domeniul Sanatatii a O.M.S. 1078/2010 referitor la functionarea Directiei de Sanatate Publica precum si in temeiul Ordinului Ministrului Sanatatii Nr 1030/20.09.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare , construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei ;

In baza referatului de evaluare nr. 445 din data de 17.10.2016 intocmit de catre VLAD ION, Asistent pr. de igiena, la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FAZA PUZ.

Adresa obiectivului: RM. SARAT, STR. BISOCA, NR. 25, JUDETUL BUZAU.

Profilul activitatii: "LOCIUNTA".

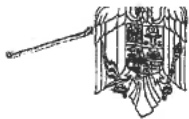
Beneficiar: VISAN LOREDANA REBECA – PERSOANA FIZICA .

Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014 art. 2-4, 17 - 19.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Jr. UNGUREANU CRISTINA**



**MEDIC PRIMAR IGIENA,**  
**DR. DOROBANTU ELENA**



Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Nr.: 11.928/11.11.2016

Către: VISAN LOREDANA REBECA – titular P.U.Z  
cu domiciliul mun. Rm. Sarat, \_\_\_\_\_, județul Buzău

În atenția: Doamnei VISAN LOREDANA REBECA

Referitor la: Solicitarea dvs. înregistrată la APM Buzău cu nr. 11390/25.10.2016 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Construire locuință P+E” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul Buzău.

Stimată Doamnă,

Ca urmare a analizării documentației dumnevoastră, înregistrată la A.P.M. Buzău cu nr. 11390/25.10.2016 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Construire locuință P+E” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul Buzău, va transmitem următoarele:

✓ în conformitate cu prevederile:

- ❖ O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- ❖ H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- ❖ Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului,

✓ în urma analizării documentației privind solicitarea de obținere a avizului de mediu pentru planul premenționat, din care rezultă că:

- ❖ imobilul se află situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat,
- ❖ planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la H.G. nr. 445/2009, privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, deci nu poate avea un impact semnificativ în sensul precizat în HG nr.1076/2004 art 5 –alin 1.,
- ❖ planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului,
- ❖ folosința actuală este: teren curți-construcții cu construcția C1 locuința, conform Certificatului de Urbanism nr. 133/09.08.2016 – emis de Primăria Rm. Sărat,
- ❖ scopul planului este „construire locuință P+E”, **care respectă destinația construcțiilor în conformitate cu documentația de urbanism: zona rezidențială cu clădiri P, P+2 (conform U.T.R din Planul Urbanistic General al municipiului Rm. Sărat)**,





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

- ❖ nu se solicita schimbarea zonei funcționale a terenului în zonă mixtă, deoarece planul prevede construirea unei locuințe,
- ❖ proiectul care se va implementa va avea funcțiunea de locuință P+E, proiect care **nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată,**
- ❖ proiectul propus respectă prevederile Ordinului nr. 119/27.02.2014 care reglementează normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform Notificării nr. 5534/18.10.2016 – eliberată de Direcția de Sănătate Publică Buzău;
- ❖ prin implementarea planului și ulterior a proiectului nu se va crea disconfort vecinătăților,

vă comunicăm că, **Planul Urbanistic Zonal: „Construire locuință P+E”, nu face obiectul prevederilor H.G. nr. 1.076/2004.**

Cu respect,

Director Executiv,  
biolog Mirela MARIN



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
ing. Titel PENEȘ

*Titel Peneș*

Întocmit,  
ecolog Simona PĂUNA

*Simona Păuna*





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 10260

Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com,

cjbuzau@yahoo.com



Nr. 6788/ 23 MAI 2017

Către :

**VISAN LOREDANA REBECA**

**mun. Rm. Sărat, jud. Buzău**

Spre știință:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
RM. SĂRAT  
Intrare nr. 12115  
ziua 26 luna 05 anul 2017

Referitor la cererea nr. 6788/15.05.2017 înregistrată la Consiliul Județean Buzău prin care solicitați avizul **Arhitectului-șef** pentru documentația „**Plan Urbanistic Zonal - Construire locuință P+E, str. Bisoca, nr. 25, mun. Rm. Sărat**”, cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul Buzău, vă comunicăm ca în conformitate cu prevederile art. 22, alin. 2, lit. c), privind competențele de avizare cuprinse în Anexa 1: „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora” (punctul 10, 12, 12.1 bis, 12.2), din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, documentația înaintată de dumneavoastră, **nu se încadrează** în categoria de documentații de urbanism pentru care se emite **avizul Arhitectului-șef**.

Cu deosebită considerație,

PREȘEDINTE,

**Petre-Emanoil NEAGU**



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL JUDEȚULUI BUZĂU,

**Mihai Laurențiu GAVRILĂ**

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 60215 din 09 08 2016.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 133 din 09 08 2016.

In scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA P+E \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) VISAN LOREDANA REBECA

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/~~orasul~~/comuna Ramnicu Sarat, satul  
\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 60215 din 18.07.2016.

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/~~orasul~~/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Bisoca, nr. 25,  
bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona / Plan de  
situatie / Nr. cad. 34669

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

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 se afla situat in intravilanul municipiului Ramnicu-Sarat

Imobilul este proprietate

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale  
acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii cu constructia C1 locuinta

Destinatia constructiilor in conformitate cu documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri  
P, P+1, P+2, conform U.T.R. 2 din P.U.G.

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 2 din P.U.G.: Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile / se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si aspectului arhitectural al locuintelor / se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona / Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Bisoca, cu pastrarea regimului de aliniere existent  
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  
Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se pot realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei  
Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ( $H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )  
 $S_{teren} = 394\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0$   
Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefoane  
Circulatia pietonilor si auto, accesul auto si parcarile necesare in zona: din str. Bisoca  
Mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu / Documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original) cf. HG 932/2010 si dovada achitarii timbrului arhitecturii in valoare de 0,05 % din valoarea investitiei / in cazul in care amplasarea constructiilor proiectate evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va realiza intocmi studiu de insorire care sa confirme respectarea insoririi de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperii de locuit din cladire si a locuintelor invecinate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014, a HG 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism si conform cap 3, art. 8, art. 18 si art 19 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru/interzisat:**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA P+E**

\*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 DEZVOLTARI 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 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 menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunța 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/~~DESPINTARE~~ 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);  
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

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

- Acordul autentificat al vecinilor in caz de de nerespectare prevederi Cod Civil

alimentare cu energie electrica - faza P.U.Z / DTAC+DTOE

salubritate

alimentare cu energie termica

transport urban

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu

protectia civila

sanatatea populatiei - faza P.U.Z.

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

Proprietarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic, va fi avizat de S.C. Electrica S.A., Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei si Consiliul Judetean 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

Verificare conform Legii 10/1995 - cerintele rezistenta si stabilitate - DTAC+DTOE

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

Studiu geotehnic - DTAC+DTOE

Studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor in caz de nerespectare a legislatiei privind insorirea - daca este cazul - 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 0.5 % din valoarea autorizata a lucrarii conform H.C.L. 210/26.11.2015

Taxa formulare 16 lei, conform H.C.L. 210/26.11.2015

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

PRIMAR\*\*\*),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cristian Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas Davila Manuela

ARHITECT SEF \*\*\*\*)

(numele, prenumele si semnatura)

ing. Nicolae Gabriela

Achitat taxa de: 9.0 lei, conform chitantei nr. 072802 din 14.07.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 03 08 2016





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BUZĂU**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260  
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com,  
cjbuzau@yahoo.com



Nr. 6788/ 23 MAI 2017

**Către :**

**VISAN LOREDANA REBECA**

**mun. Rm. Sărat, jud. Buzău**

**Spre știință:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT**

Referitor la cererea nr. 6788/15.05.2017 înregistrată la Consiliul Județean Buzău prin care solicitați avizul **Arhitectului-șef** pentru documentația „**Plan Urbanistic Zonal – Construire locuință P+E, str. Bisoca, nr. 25, mun. Rm. Sărat**”, cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul Buzău, vă comunicăm ca în conformitate cu prevederile art. 22, alin. 2, lit. c), privind competențele de avizare cuprinse în Anexa 1: „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora” (punctul 10, 12, 12.1 bis, 12.2), din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, documentația înaintată de dumneavoastră, **nu se încadrează** în categoria de documentații de urbanism pentru care se emite **avizul Arhitectului-șef**.

Cu deosebită considerație,

**PREȘEDINTE,**

**Petre-Emilian NEAGU**



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETARUL JUDEȚULUI BUZĂU,**

**Mihal Laurențiu GAVRILĂ**



CĂTRE,

VISAN LOREDANA REBECA

Rm. Sarat

Referitor la: P.U.Z. – DOCUMENTATIE AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, Str. Bisoca nr. 25, mun. Rm. Sarat, judetul Buzau

Urmare a cererii dvs. inregistrata la S.D.E.E. Buzau cu nr. 14926/28.09.2016, va eliberam Avizul de Principiu necesar depunerii documentatiei privind 'DOCUMENTATIE AVIZ ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA', Str. Bisoca nr. 25, mun. Rm. 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 fine loc de aviz de amplasament urmand ca acesta sa se obtina ulterior, conform legislatiei in vigoare.

Director  
Ing. Marius TUDOR



Sef Centru,  
Ing. Viorel DONCIU



## Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Nr.: 11-928 /11.11.2016  
Către: VISAN LOREDANA REBECA – titular P.U.Z.  
cu domiciliul mun. Rm. Sărat, județul Buzău  
În atenția: Doamnei VISAN LOREDANA REBECA  
Referitor la: Solicitarea dvs. înregistrată la APM Buzău cu nr. 11390/25.10.2016 pentru  
obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Construire  
locuință P+E” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul  
Buzău.

Stimată Doamnă,

Ca urmare a analizei documentației dumnevoastră, înregistrată la A.P.M. Buzău cu nr. 11390/25.10.2016 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Construire locuință P+E” cu amplasamentul în mun. Rm. Sărat, str. Bisoca, nr. 25, județul Buzău, va transmitem următoarele:

✓ în conformitate cu prevederile:

- ❖ O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- ❖ H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- ❖ Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului,

✓ în urma analizării documentației privind solicitarea de obținere a avizului de mediu pentru planul premenționat, din care rezultă că:

- ❖ imobilul se află situat în intravilanul municipiului Rm. Sărat,
- ❖ planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la H.G. nr. 445/2009, privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, deci nu poate avea un impact semnificativ în sensul precizat în HG nr.1076/2004 art 5 –alin 1.,
- ❖ planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului,
- ❖ folosința actuală este: teren curți-construcții cu construcția C1 locuința, conform Certificatului de Urbanism nr. 133/09.08.2016 – emis de Primăria Rm. Sărat,
- ❖ scopul planului este „construire locuință P+E”, **care respectă destinația construcțiilor în conformitate cu documentația de urbanism: zona rezidențială cu clădiri P, P+2 (conform U.T.R din Planul Urbanistic General al municipiului Rm. Sărat),**



Agencia pentru Protectia Mediului Buzău

- ❖ nu se solicita schimbarea zonei funcționale a terenului în zonă mixtă, deoarece planul prevede construirea unei locuințe,
- ❖ proiectul care se va implementa va avea funcțiunea de locuință P+E, proiect care nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată,
- ❖ proiectul propus respectă prevederile Ordinului nr. 119/27.02.2014 care reglementează normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, conform Notificării nr. 5534/18.10.2016 – eliberată de Direcția de Sănătate Publică Buzău;
- ❖ prin implementarea planului și ulterior a proiectului nu se va crea disconfort vecinătăților,

vă comunicăm că, Planul Urbanistic Zonal: „Construire locuință P+E”, nu face obiectul prevederilor H.G. nr. 1.076/2004.

Cu respect,



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
ing. Titel PENEȘ

*Titel Peneș*

Întocmit,  
ecolog Simona PĂUNA

*Simona Păuna*





**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII**  
**DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI BUZĂU**  
**OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 34133**

Str. G-ral Grigore Bastan, Nr. 3  
Tel.: 0238.725.690; 0238 725 691; 0238 721 901; 0238 710 860  
Fax: 0238.721539  
e-mail: [medprev@dspbz.ro](mailto:medprev@dspbz.ro)

Nr. 5534/18.10.2016

**NOTIFICARE**

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 5201/05.10.2016, inaintata de catre VISAN LOREDANA REBECA – PERSOANA FIZICA, cu sediul in RM. SARAT, JUDETUL BUZAU.

In baza Legii 95/2006 modificata privind Reforma in Domeniul Sanatatii a O.M.S. 1078/2010 referitor la functionarea Directiei de Sanatate Publica precum si in temeiul Ordinului Ministrului Sanatatii Nr 1030/20.09.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare , construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei ;

In baza referatului de evaluare nr. 445 din data de 17.10.2016 intocmit de catre VLAD ION, Asistent pr. de igiena, la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, FAZA PUZ.

Adresa obiectivului: RM. SARAT, STR. BISOCA, NR. 25, JUDETUL BUZAU.

Profilul activitatii: "LOCIUNTA".

Beneficiar: VISAN LOREDANA REBECA – PERSOANA FIZICA .

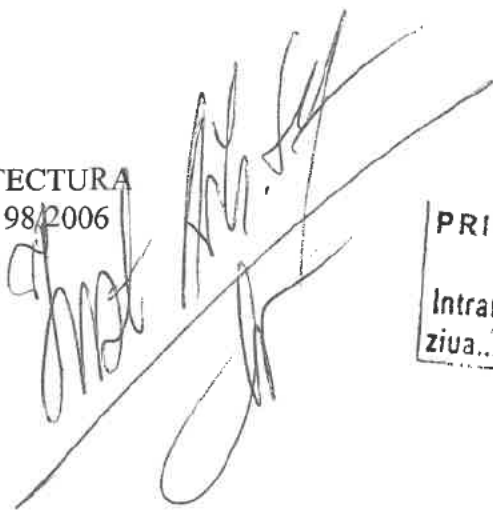
Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014 art. 2-4, 17 - 19.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Jr. UNGUREANU CRISTINA**



**MEDIC PRIMAR IGIENA,**  
**DR. DOROBANTU ELENA**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Arh. NICOLETA TOMESCU aut. 98/2006  
NR. 21/29.08.2017



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
RM. SĂRAT  
Intrare nr. 18916  
ziua 29 luna 08 anul 2017

Catre,

**Primaria Municipiului Ramnicu Sarat**

( Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat )

Mun. Rm. Sarat, Str. N. Balcescu, nr. 1,  
Jud. Buzau

Referitor la Procesul - verbal nr. 18805 din 28.08.2017 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, prin care s-a dispus completarea documentatiei tehnice elaborate si prezentata de arh. Nicoleta Tomescu ( pentru obiectivul "**Construire locuinta P+E**" str. **Bisoca, Rm. Sarat** ) , alaturat va depunem in doua exmplare scrise si un exemplar pe CD completarile solicitate :

- Refacerea plansei de reglementari cu precizarea zonarii functiunii mixte pe proprietatea solicitantului
- Refacerea memoriilor tehnice

Arh. Nicoleta Tomescu



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

**PROIECT NR. 17/2016**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL –  
STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**FAZA :**

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

**BENEFICIAR:**

**VISAN LOREDANA REBECA**

**municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau**



**PROIECTANT:**

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

**PIESE:**

**SCRISE + DESENATE**

*2 x 2*

**DATA :**

**SEPTEMBRIE 2016**





**PROIECT NR. 17 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

- Foai de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 133 din 09.08.2016
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1783 din 29.07.2015
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

### **PIESE DESENATE**

- Pl.A1 - Plan incadrare in teritoriu ,
- Pl.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- Pl.A3 - Plan reglementari si servicii
- Pl.A4 – Plan de utilitate publica
- Pl.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- Pl.A6 – Plan coordonator retele

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

**PROIECT NR. 17 /2016**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, MUNICIPIUL  
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

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

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

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

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25,  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**VISAN LOREDANA REBECA**

**judetul Buzau**

**municipiul Ramnicu Sarat,**

**- PROIECTANT**

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

#### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARI**

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului VISAN LOREDANA REBECA pentru a stabili conditiile in care se poate construi o cladire

destinata unei locuinte P+1 (corp C2) a beneficiarului, strada Bisoca, nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, Judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este proprietatea beneficiarului Visan Loredana Rebeca si a fost dobandit prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1783 din 29 iulie 2015. Amplasamentul a fost identificat prin documentatie cadastrala .C.F. nr. 34669, U.T.R. 2 Ramnicu Sarat, terenul avand o suprafata masurata de 394,00 mp cu folosinta de teren curti constructii .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelarea cu propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Schimbarea zonei functionale din zona locuinte rezidentiale P-P+2 in zona mixta;
- Construirea unei cladiri P+1 E amplasata pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- 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. ;
- 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;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementarile si recomandari prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

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

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

### 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 localitatii - P.U.G. aprobat pentru 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
- 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 elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. RELATII IN TERITORIU

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este in suprafata de  $S = 394,00$  mp si este proprietatea beneficiarului prezentei documentatii, situat la strada Bisoca, nr. 25.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat in U.T.R. 2 conform Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat avand zona functionala – zona locuinte rezidentiale cu cladiri P, P+1, P+2 niveluri. Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal ce se solicita prin Certificatul de urbanism a fi realizat se definesc conditiile prin care se schimba zona functionala a terenul beneficiarului din zona rezidentiala locuinte maxim P+2 niveluri in zona mixta.

Zona studiata P.U.Z. este delimitata grafic astfel:

- la nord – zona locuinte individuale;
- la est - zona locuinte individuale,
- la sud – zona locuinte individuale,
- la vest - strada Bisoca.

Documentatia de urbanism P.U.Z. studiaza suprafata de  $2061,00$  mp. suprafata ce include si terenul beneficiarului  $S = 394,00$  mp

Zona are legaturile functionale asigurate de artera de circulatie strada Bisoca, strada principala a municipiului Ramnicu Sarat ce face legatura cu celelalte zone ale municipiului.

## 2.2. SITUATIA EXISTENTA

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

- **L1b** - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protecție;
- **Zona circulatie** carosabila si pietonala.

Terenul beneficiarilor in suprafata de 394 ,00 mp are in prezent folosinta de teren curti constructii – zona functionala L1b. Pentru a putea realiza investitia propusa este necesara schimbarea zonei functionale a terenului in zona mixta.

Disfunctionalitati:

- Front construit stradal existent fara dinamica urbanistica;
- Spatiu verde aferent locuintelor individuale prost intretinut;
- Circulatia stradala de pe strada Bisoca cu imbracaminte degradata;
- Frontul stradal Bisoca discontinuu fara un aliniament controlat, fara dotari complementare necesare zonei de locuit

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55
ZONA MIXTA	-	-
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70
<b>SUPRAFATA TOTAL</b>	<b>2061,00</b>	<b>100,00</b>

## 2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

- Frontul construit stradal este in curs de definire prin realizarea unei zone mixte cu dotari complementare zonei de locuit;
- 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 incintele locuintelor individuale daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie.

## 2.4. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

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

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

## 2.5. ANALIZA GEOTEHNICA

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 prafose) urmate de complexul aluvionar de baza constituit din pietrisuri cu nisipuri.

### Sarcini climatice si seismice

- sarcina data de vant  $Q_{ref} = 0,45$  KN/mp – calculata la inaltimea de 10 m deasupra terenului conform NP-082-2005
  - sarcina data de zapada  $G_v = 1,20$  KN/mp – conform CR-1-3-2005
- Adancimea de inghet este de 0,85 m conform STAS 6054/77
- Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:
- acceleratia terenului  $a_g = 0,28$  g, pentru IMR = 100 ani
  - perioada de colt  $T_c = 1,6$  sec conf. Normativ P100-1-2004
- Nivelul hidrostatic se afla situat in jurul adancimii de 20 – 30 m.

## 2.6. ANALIZA FONDULUI EXISTENT

Caracteristic zonei studiate P .U.Z.sunt:

- constructiile de cladiri individuale in regim punctual (izolat) cu regim de inaltime de P construite in ultimele 50 ani in stare buna cu structura durabila, iar calitatea arhitecturala a constructiilor este in cel mai bun caz mediocra;

## **2.7. CAI DE COMUNICATIE**

Circulatia auto principala a zonei cuprinsa in P.U.Z. se desfasoara pe strada Bisoca artera principala de circulatie ce face legatura cu strada Dorobanti si strada Unirii.

Strada Bisoca prezinta imbracaminte degradata ce necesita reabilitare si este situata la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z.

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

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

Tema de proiectare pentru acest studiu se refera la conditiile in care se poate executa o cladire pentru locuinta cu regim de inaltime P+1, amplasata pe terenul proprietate personala a beneficiarului Visan Loredana Rebeca situat la strada Bisoca nr. 25 in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Pe teren se doreste obtinerea unui POT =60% si un CUT=1,10

Beneficiarii au obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru obtinerea indicatorilor de suprafata pe terenul ce a generat P.U.Z. care sa-i permita executarea investitiei propuse.

Beneficiarul a obtinut Avizul de Oportunitate emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat, prin care s-a identificat terenul studiat P.U.Z si s-au stabilit datele de tema pentru realizarea prezentului studiu.

#### **3.1.1. 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.



Zona studiată P.U.Z. în suprafața de 2061,00 mp definită la punctul 2.1. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 394,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z.- ul este proprietate a beneficiarului identificat prin Documentație cadastrală nr. 34669, situat la strada Bisoca, nr. 25 în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, județul Buzău.

Suprafața de teren  $S=394,00$  mp, are următoarele dimensiuni și vecinătăți conform documentației cadastrale 34669:

- la sud – pe 35,13m teren proprietate privată Asanache Vasile;
- la est - pe 12,62 m teren proprietate privată Asanache Vasile ;
- la vest – pe 12,19 m strada Bisoca;
- la nord – pe 18,99 m + 6,21m + 7,17 m teren proprietate privată Grigore Ana.

Se propune executarea unei construcții P+1 E pe terenul liber din incinta beneficiarului în care se vor amenaja spații de locuit. În corpul de clădire existent C1 se vor amenaja funcțiuni mixte, complementare zonei de locuit respectiv: spații administrative, sediu firmă.

Construcția cu regim de înălțime P+1 E va avea:

- suprafața construită  $S= 190,00$  mp
- suprafața construită desfășurată  $S= 380,00$  mp

Structura de rezistență va fi din zidărie portantă cu samburi și centuri din beton armat, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă și învelițoare din țiglă profilată. Finisajele vor fi superioare adecvate funcțiunii.

Construcția existentă pe teren în care se amenajează funcțiuni mixte fără a se interveni asupra structurii ei are :

- suprafața construită  $S= 54,00$  mp
- suprafața construită desfășurată  $S= 54,00$  mp

În urma realizării investiției propuse de beneficiar pe terenul ce a generat P.U.Z..se obține un POT = 59,39 % și un CUT=1,10

Prin realizarea investițiilor propuse se va dezvolta zona de servicii la nivelul orașului care să corespundă nivelelor de calitate și a standardelor în vigoare.

Se propune ca pentru restul zonei studiate P.U.Z. să se păstreze zona funcțională existentă respectiv L1b – zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Accesele carosabile și pietonale sunt asigurate din strada Bisoca.

Propunerile din prezentul Plan Urbanistic Zonal nu implică circulație carosabilă suplimentară care să aducă disfuncționalitate circulației carosabile principale desfășurate pe strada Bisoca.

### **3.1.2. REGLEMENTARI OBLIGATORIU NECESARE**

#### **Regim de inaltime**

Regimul de inaltime a cladirilor a fost stabilit in functie de caracteristicile tehnice ale constructiilor si instalatiilor in concordanta cu normele tehnice specifice categoriilor functionale cu prevederile legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii si H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Pentru terenul studiat P.U.Z. regimul de inaltime maxim este de P-P+2 E, etajul al doilea nu va fi sub forma de mansarda. Beneficiarul isi propune conform Certificatului de urbanism realizarea unei constructii de P+1 E incadrandu-se astfel in regimul maxim aprobat pentru zona studiata.

#### **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, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =60%

Suprafata construita si amenajarile ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un P.O.T. de 59,39 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in POT maxim de 60%.

#### **Coeficient de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996, respective pentru zona functionala - zona mixta P.O.T. maxim =1,80 ( regim de inaltime P+2E)

Suprafata construita desfasurata ce urmeaza a fi realizate pentru zona mixta nou propusa pe terenul beneficiarului conduce la un C.U.T. de 1,10 % conform Certificatul de Urbanism aprobat incadrandu-se in C.U.T. maxim de 1,80.

#### **Echipare tehnico edilitara**

Este asigurata in incinta alimentarea cu apa, evacuarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze, retele telefonice prin racord la retele existente pe strada Bisoca.

Incalzirea se realizeaza cu centrale proprii pe combustibil gazos sau electric.

### **3.1.3. REGLEMENTARI RPIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR**

Se pastreaza zona de circulatie carosabila si pietonala existenta cu propuneri de reabilitare a strazii Bisoca.

Se propune modernizarea, reabilitarea circulatiei carosabile si pietonale existente – strada Bisoca.

Accesul carosabil in incinta beneficiarilor se va realiza numai din strada Bisoca.

Locurile de parcare pentru proprietari se vor amenaja in interiorul parcelei

### 3.1.4. BILANT TERITORIAL

In urma propunerilor din PUZ se obtin urmatoarele zone functionale:

- **ZONA L1b** - locuinte individuale sau colective mici P-P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- **ZONA M1b** – zona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie,
- **ZONA CIRCULATIE** (CAROSABILA, PIETONALA)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA L1b – locuinte individuale sau colective mici P-P+2	1536,39	74,55	1142,39	55,43
ZONA MIXTA - M1b	-	-	394,00	19,12
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75	324,61	15,75
ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70	200,00	9,70
<b>SUPRAFATA TOTAL</b>	<b>2061,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2061,00</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL pe terenul ce a generat P.U.Z.

ZONA FUNCTIONALA ZONA M1b –MIXTA	Propus	
	mp	%
1.Cladire existenta - servicii	54,00	13,71
2. Cladire propusa - locuinta	190,00	48,22
3.Spatiu verde amenajat incinta	53,32	13,53
3.Circulatii incinta pietonale	75,18	19,08
4.Circulatii incinta carosabile +parcare	20,00	5,08
5.Platforma gospodareasca	1,5	0,38
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>394,00</b>	<b>100,00</b>

## INDICI DE SUPRAFATA:

- S teren ce a generat PUZ S= 394,00 mp
- Sc existent ≈ 54,00mp, Sc propus = 190,00 mp, Sc total = 234,00 mp
- Sd existent ≈ 54,00mp, Sd propus = 380,00 mp, Sd total = 434,00 mp
  
- P.O.T. existent = 13,71 %            P.O.T. propus = 59,39 %
- C.U.T. existent = 0,14                C.U.T. propus = 1,10

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

Realizarea investiției propusa de beneficiar, definirea unei **zone mixte M1b - zona mixta cu 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)** - contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei studiate P.U.Z. la folosirea eficienta a terenurilor cu obtinerea unor indicatori de suprafata superiori celor de la zona de locuit.

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

### 3.3 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat, beneficiarul Visan Loredana Rebeca.

Acesta voasuporta costurile pentru:

- construirea cladirii P+1 pentru locuinta ;
- amenajare spatii cu functiuni mixte pentru corpul C1 existent in incinta;
- amenajare incinta cu loc de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare acces auto si pietonal;
- executare racord la reseaua stradala de energie electrica, apa- canalizare, gaze.

### 3.4. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

### 3.5. REGULAMENTUL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată P.U.Z.

Prin regulament s-au stabilit regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor în zona mixta nou propusa cu regim de înaltime P+2 E ( P+1+M)

Pentru celelalte zone functionale zona circulatie carosabila și pietonala se pastreaza reglementarile stabilite prin regulamentul de urbanism aprobat aferent PUG ului aprobat pentru municipiul Ramnicu Sarat

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 și a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatații pentru aprobarea Normelor de igiena

Construcțiile vor avea structura de rezistenta durabila, aspectul cladirilor va exprima functiunea, se vor inscrie în caracterul traditional al zonei.

În urma prezentului studiu consideram oportuna realizarea investitiei propuse de beneficiar respectiv construirea unei locuinte P+1 pe terenul proprietate a beneficiarului și amenajarea unor spatii mixte în corpul de cladire existent.

Acesta confera o dinamica urbanistica frontului construit stradal și definește o zona functionala mixta care conduce la ricarea gradului de confort urban al zonei.

Regulametul local de urbanism, împreuna cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțeste cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatului de urbanism și 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 (înstrainari, concesionare, reparcelari).

Terenul studiat P.U.Z se afla în afara zonelor de protective a Monumentelor istorice.

În zona studiată nu sunt zone protejate Natura 2000.

**INTOCMIT,**  
**arh. NICOLETA TOMESCU**



**PROIECT NR. 17 /2016**

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL – STRADA BISOCA, NUMAR 25, 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. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din PUG Municipiul Rm. Sarat si UTR 2.

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 UTR. 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, concesiunari, reparcelari).

3.2. Pentru investitia propusa beneficiarul Visan Loredana Rebeca beneficiarul a obtinut **Certificatul de urbanism nr.133 din 09.08.2016** emis de Primaria municipiului Ramnicu Sarat. Investitia urmeaza a se realiza pe terenul proprietate personala in suprafata de 394,00 mp, terenul fiind identificat prin Documentatie Cadastrala C.F. nr. 34669 , Utr 2 Ramnicu Sarat.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1783 din 29 iulie 2015.

Se propune executarea unei constructii P+1 E pe terenul liber din incinta beneficiarului in care se vor amenaja spatii de locuit. In corpul de cladire existent C1 se vor amenaja functiuni mixte, complementare zonei de locuit respectiv: spatii administrative, sediu firma.

Prin realizarea investitiilor propuse se va dezvolta zona de servicii la nivelul orasului care sa corespunda nivelelor de calitate si a standardelor in vigoare.

Se propune ca pentru restul zonei studiate P.U.Z. sa se pastreze zona functionala existenta respectiv L1b – zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

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

Accesele pietonale si carosabile noi nu vor afecta fluenta circulatiei existente.

3.3. Suprafata pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata si este de  $S = 2061,00$  mp cuprinzand terenul beneficiarului investitiei  $S = 394,00$  mp.

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**

### **ZONE FUNCTIONALE**

- **M1b - subzona mixta cu 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);**



- **UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI**

**M1b:**

- se pot autoriza E constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptată a locuintelor restructurabile;

- **SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:**

**M1b:**

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI.**

**M1b:**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de echipamente publice si de biserici;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250** mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

**M1b:**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250** mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele **22.00**, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**M1b:**

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00** m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**

**M1b:**

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele parcelelor vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **1,90** metri.
- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- **CIRCULATII SI ACCESE.**

**M1b:**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.00** metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

**M1b:**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR.**

**M1b:**

- Inaltimea maxima admisa este de P+2 niveluri ( P+1+M)
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**M1b:**

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

- **ZONA L1b** - zona locuinte individuale sau collective mici P-P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

- **UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI**

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- pe terenuri libere sau prin restructurarea constructiilor existente
- lucrari de reabilitare si refunctionalizare a constructiilor existente
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor;
- extinderi, supraetajare a constructiilor existente pentru imbunatatirea calitatii spatiului locuibil

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- interventiile asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

- **UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- functiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul constructiei de racord a directiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul strazii de categoria I, a II-a si de 6,00 metri din axul strazii de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri vor fi de tip „plomba” prin inlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu conditia ca pe parcelele adiacente constructiile sa prezinte calcane.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR**

- cladirile se pot alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pâna la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca pe terenurile invecinate sunt cladiri cu functiune publica, biserica, cazuri in care noua constructie se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la comise, dar nu mai putin de 1,90 metri;
- cladirile vor respecta prevederile codul civil fata de limitele de proprietate
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### • CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 metri;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

#### • STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv.

#### • INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRIL

- Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei este cea stabilita de subzona functionala. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii.
- in intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare in planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor
- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri având regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de max. 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m pentru spatii comerciale.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

#### • ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- in cazul alimentarii cu apa sau evaciare ape uzate in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbori.

- **IMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri inaltime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

- **P.O.T. maxim 40%.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

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

- **C.U.T. maxim 1,2.** In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

## ➤ CAI RUTIERE

### • UTILIZARI ADMISE.

- se mentin traseele existente ( carosabile si pietonale)
- se pot autoriza lucrari de intretinere si reabilitare 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.

### • Reguli cu privire la pastrarea integritatii 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.

### • 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.



*arch. Tomescu Nicoleta*

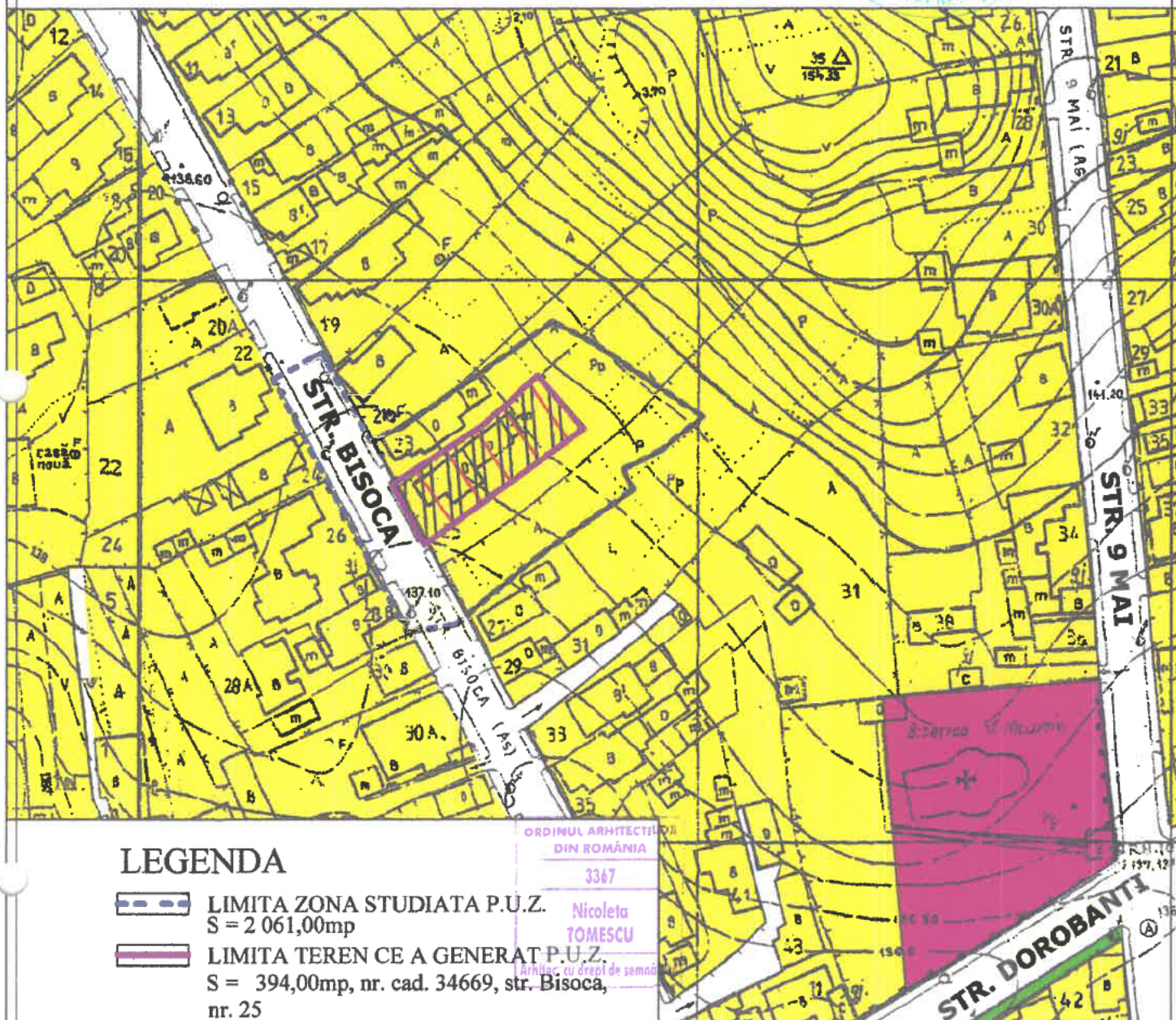




# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU SC. 1 : 1 000



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2 061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## ZONIFICARE

- TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- L1b** - Zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie,

- M1b** - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie
- ISc** - Zona pentru constructii de cult;
- SV**- parcuri, scuaruri, zone verzi;

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006

BENEFICIAR:  
VISAN LOREDANA REBECA

PR. NR.  
17/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		1 : 1 000
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu		2016

TITLU PROIECT:  
**PLAN URBANISTIC ZONAL -**  
Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT,  
JUDETUL BUZAU

FAZA  
P.U.Z.

TITLU PLANSA:  
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU

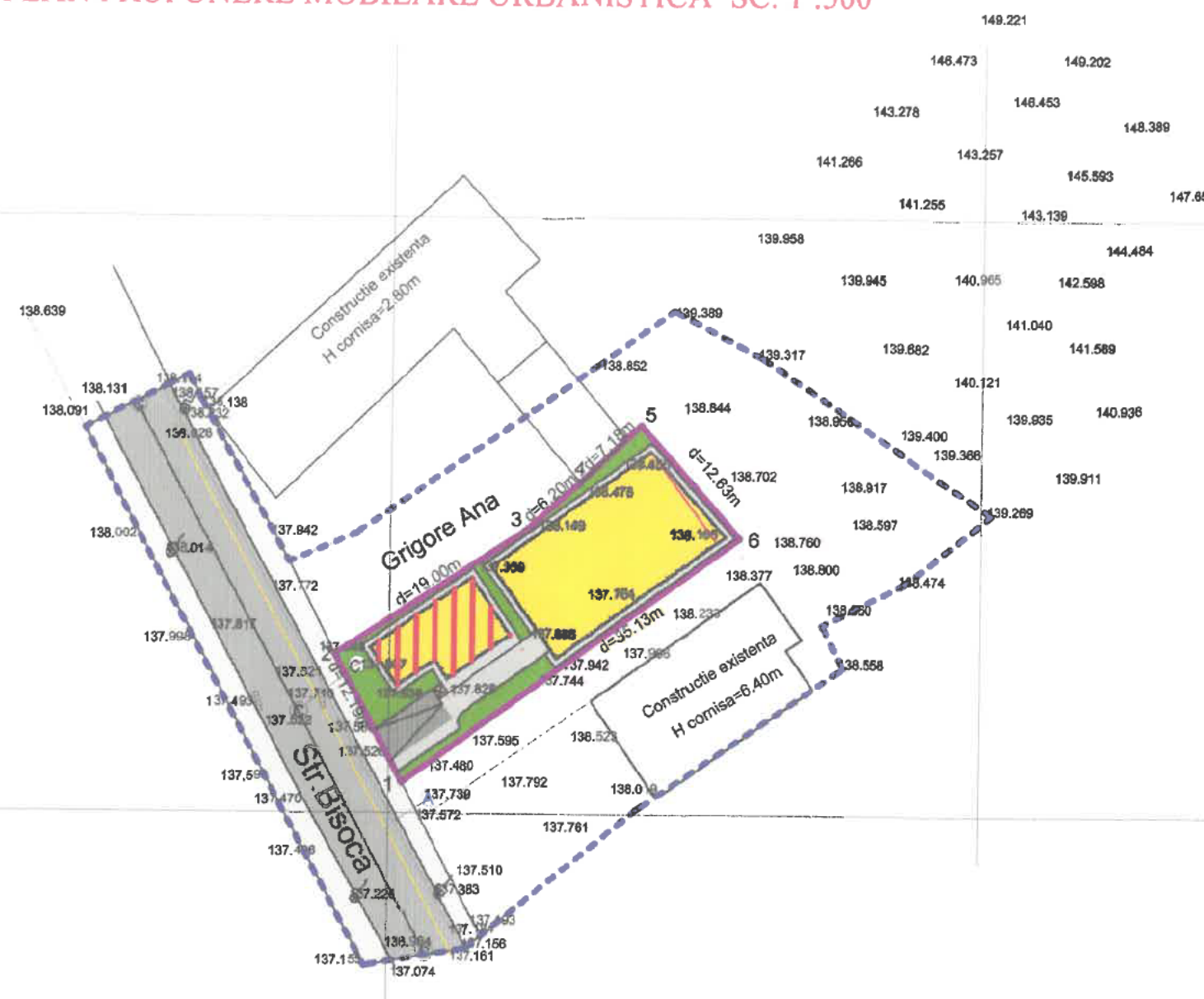
PL. NR.  
A 1



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

### PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA SC. 1 :500



#### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

#### ZONIFICARE

- CLADIRE EXISTENTA pentru functiune mixta - servicii, prestari servicii
- CLADIRE PROPUSA - locuinta
- SPATII VERZI
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CIRCULATII PIETONALE DE INCINTA
- PARCARE INCINTA

#### CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA

#### NOTA

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.



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

ZONA FUNCTIONALA ZONA M1- mixta	PROPUS	
	mp	%
1. Cladire existenta: servicii	54,00	13,71
2. Cladire propusa - locuinta	190,00	48,22
3. Spatiu verde amenajat incinta	53,32	13,53
4. Circulatii incinta pietonale	75,18	19,08
5. Circulatii incinta carosabile+ parcare	20,00	5,08
6. Platforma gospodareasca	1,50	0,38
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>394,00</b>	<b>100,00</b>

#### INDICI DE SUPRAFATA:

S teren ce a generat PUZ = 394mp  
 SC existent = 54mp, SC propus = 190,00mp, SC total = 234,00mp  
 SCD existent = 54mp, SCD propus = 380,00mp, SCDtotal = 434mp  
**POT existent = 13,71%    POT propus = 59,39%**  
**CUT existent = 0,14      CUT propus = 1,10**

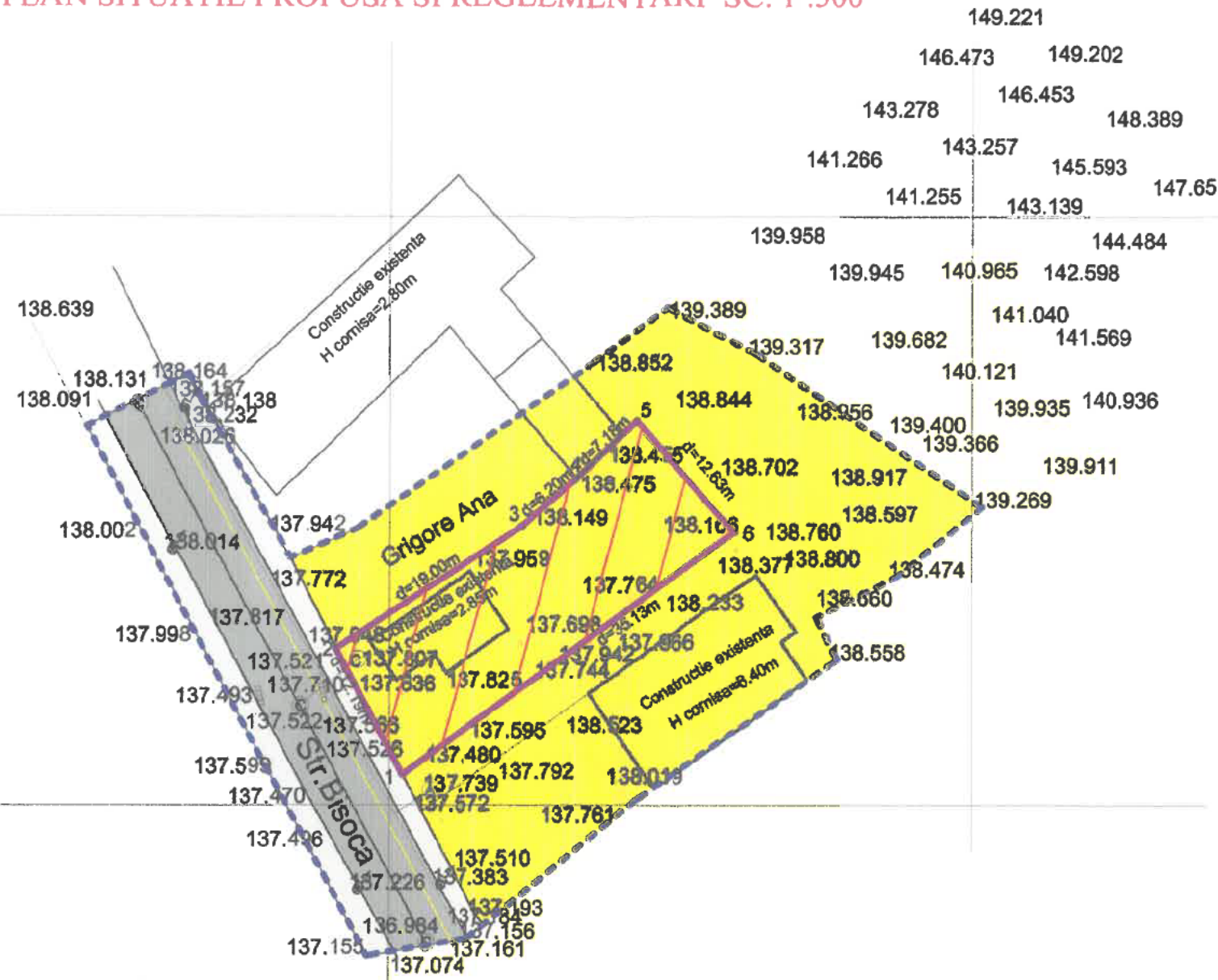
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA	PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA	PL. NR. A5
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016		
DESEANAT	Arh. Nicoleta Tomescu				



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 :500



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## ZONIFICARE

- L1b- Zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- M1b - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie

## CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA

**REGLEMENTARI:** Pentru terenul ce a generat PUZ, se propune schimbarea zonei functionale din zona locuinte si functiuni complementare in zona mixta. Zona mixta, (conform regulament PUG) are :

- POT maxim: 60%, CUT maxim: 1,80
- Regim de inaltime maxim: P+1+M - P+2
- Structura durabila, finisaje superioare
- Asigurare racord la utilitati

## INDICI DE SUPRAFATA PE TERENUL CE A GENERAT PUZ:

S teren ce a generat PUZ = 394mp  
 SC existent = 54mp, SC propus = 190,00mp, SC total = 234,00mp  
 SCD existent = 54mp, SCD propus = 380,00mp, SCDtotal = 434mp

**POT existent = 13,71%    POT propus = 59,39% = 60%**  
**CUT existent = 0,14        CUT propus = 1,10**

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	mp	%	mp	%
- ZONA L1b - locuinte individuale sau colective mici P - P+2	1 536,39	74,55	1 142,39	55,43
- ZONA MIXTA	-	-	394,00	19,12
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75	324,61	15,75
- ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70	200,00	9,70
<b>TOTAL</b>	<b>2 061,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2 061,00</b>	<b>100,00</b>

## NOTA

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.



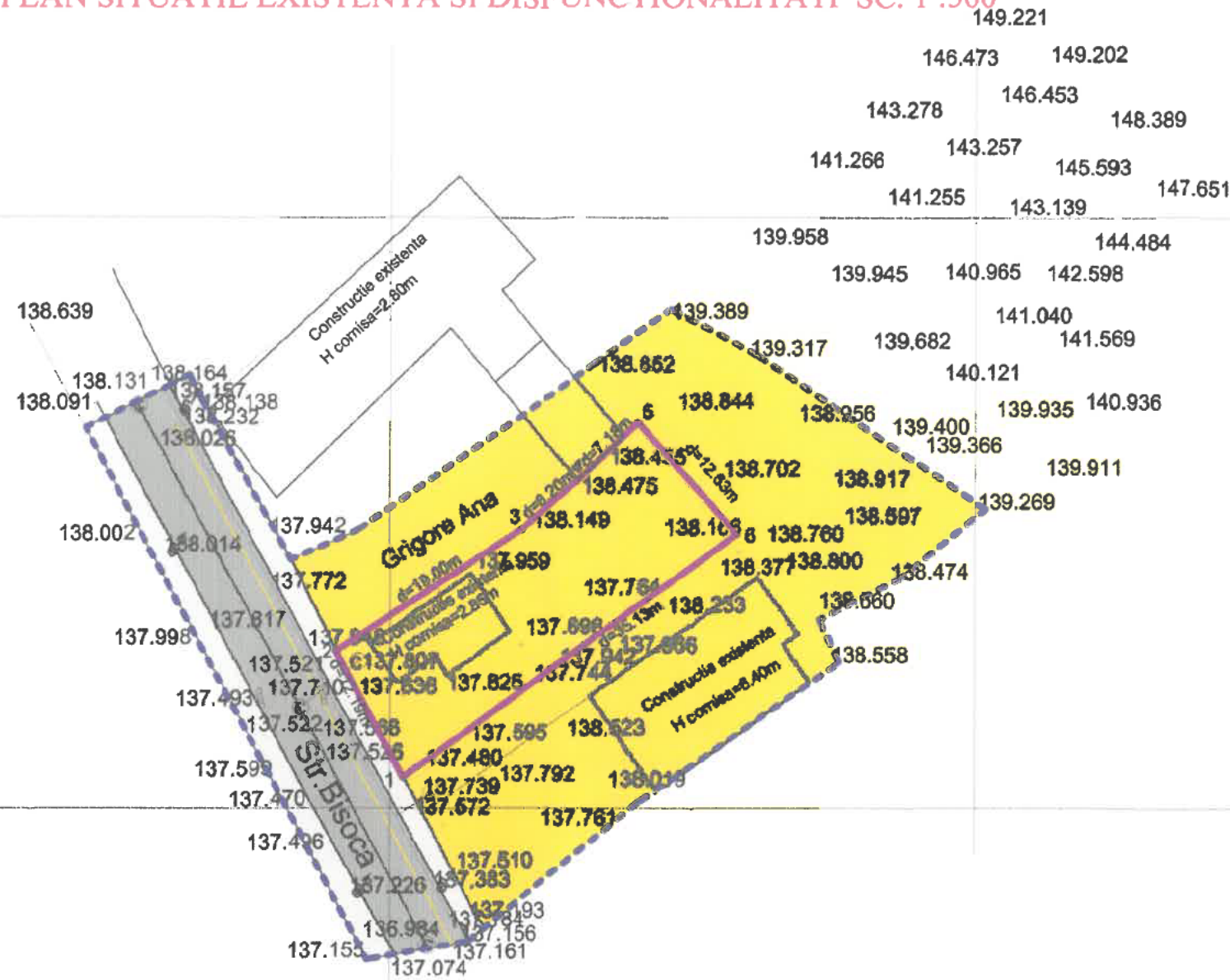
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu			TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI		PL. NR. A3
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016			
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI SC. 1 :500



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## ZONIFICARE

- L1b- Zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

## CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA

## DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	Circulatie carosabila strada Bisoca cu imbracaminte degradata.	Propuneri de reabilitare circulatie pietonala si carosabila str Bisoca.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	Front stradal, str Bisoca discontinuu, fara un aliniament controlat, fara dotari complementare necesare zonei de locuit.	Propuneri pentru dezvoltarea unei zonei mixte cu dotari complementare zonei de locuit. Masuri pentru folosirea eficienta a terenului liber din incinte.
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 toate utilitati ce asigura buna functionare a investitiilor.	Racordarea la utilitatile edilitare existente (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefoane) a noilor investitii.

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

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
- ZONA L1b - locuinte individuale sau colective mici P - P+2	1 536,39	74,55
- ZONA MIXTA	-	-
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE	324,61	15,75
- ZONA CIRCULATII PIETONALE	200,00	9,70
<b>TOTAL</b>	<b>2 061,00</b>	<b>100,00</b>

## NOTA

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.

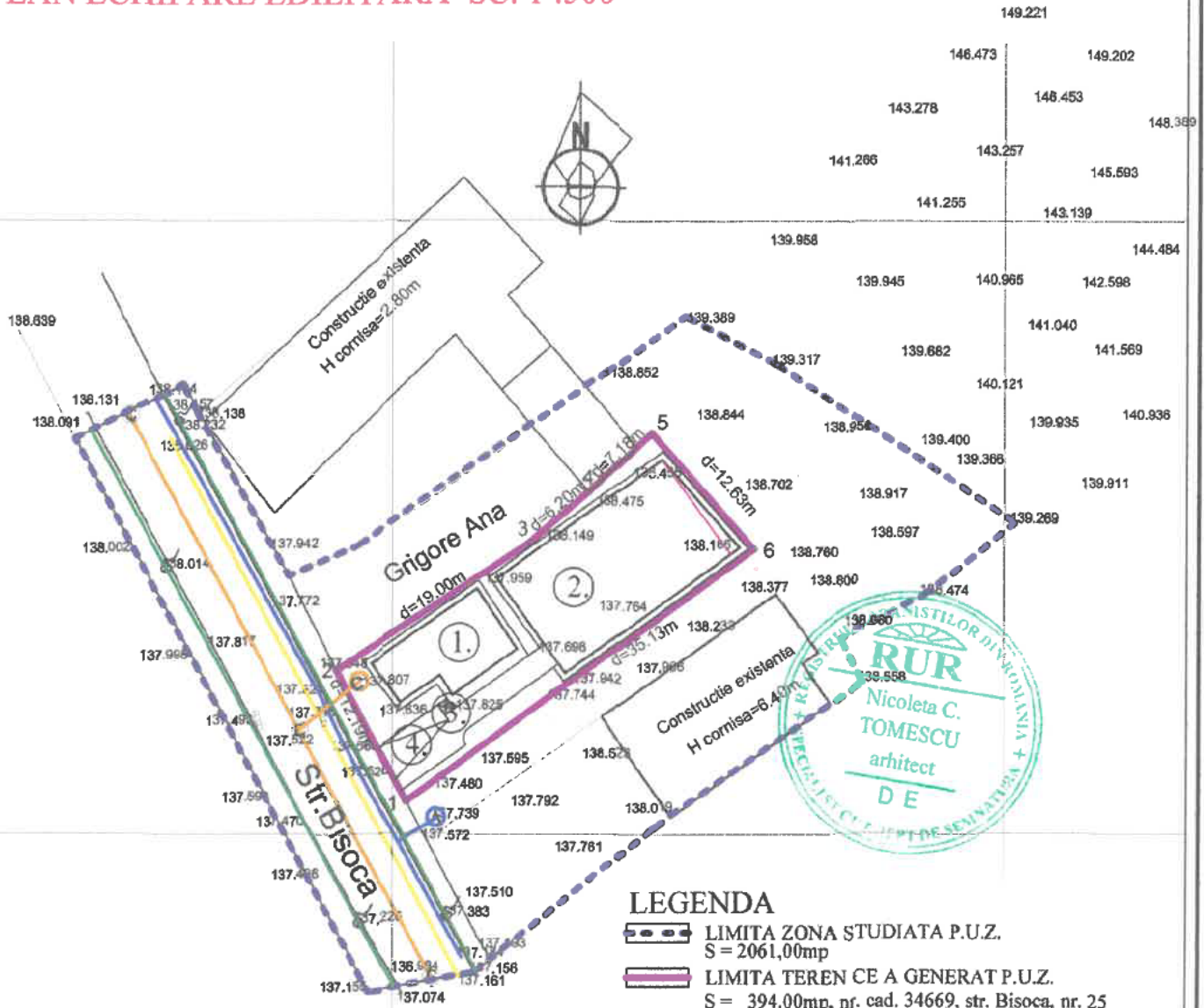


PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI		PL. NR. A2

# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 :500



## OBIECTE

1. Cladire existenta - servicii si prestari servicii
2. Cladire propusa - locuinta
3. Platforma gospodareasca
4. Parcare

## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z. S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25
- ECHIPARE EDILITARA**
- LINIE ELECTRICA
- RETEA APA
- RACORD EXISTENT RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RACORD EXISTENT RETEA CANALIZARE
- RETEA GAZE
- STALPI DE ILUMINAT
- PLATFORMA GOSPODAREASCA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
Aut. Nr. 98/2006  
Nicoleta Tomescu

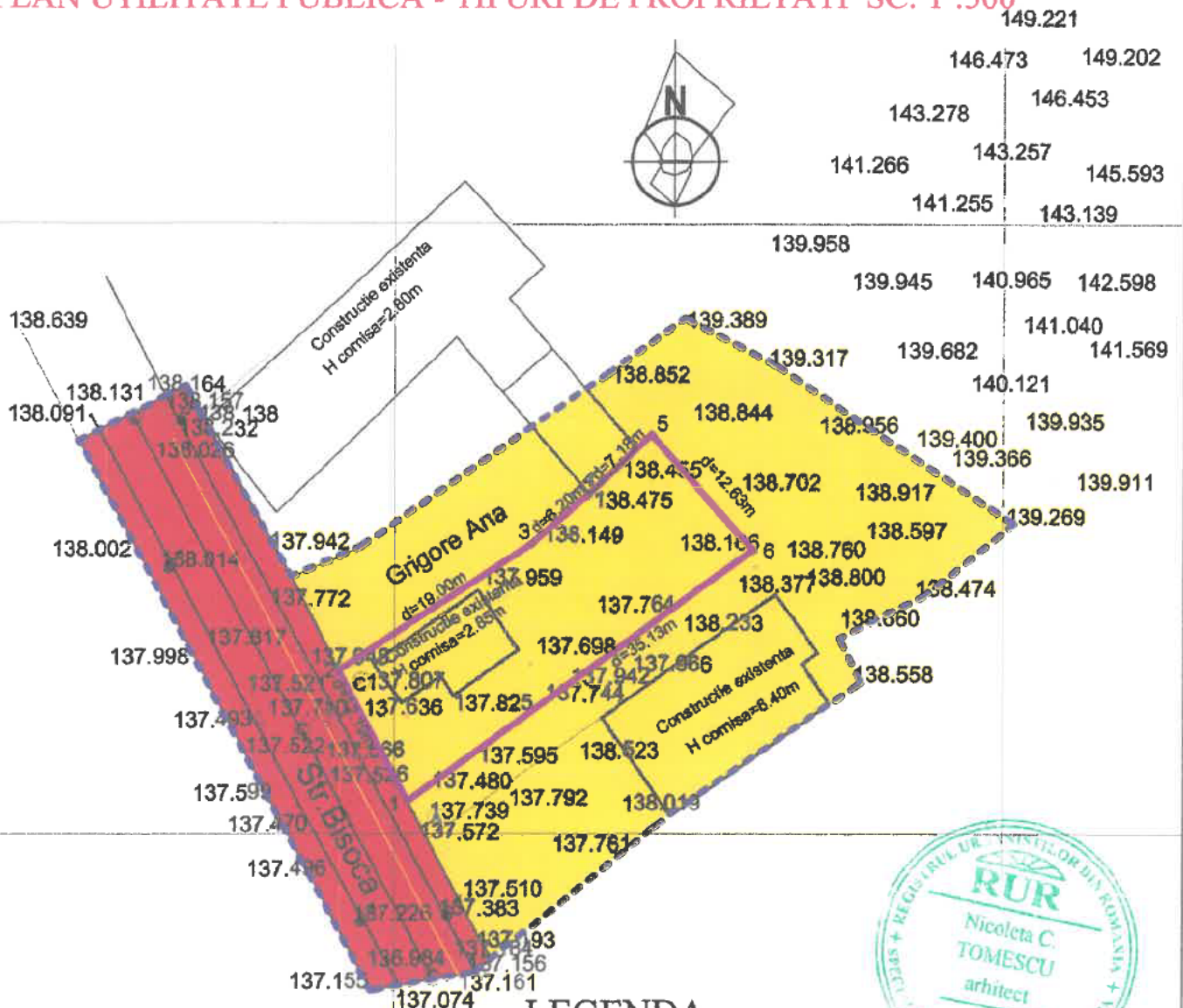
PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN ECHIPARE EDILITARA		PL. NR. EE 1
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					



# PLAN URBANISTIC ZONAL

Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU

PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI SC. 1 :500



## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.  
S = 2061,00mp
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.  
S = 394,00mp, nr. cad. 34669, str. Bisoca, nr. 25

## TIPURI DE PROPRIETATI

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

## NOTA

Terenul ce a generat PUZ este proprietate a doamnei Visan Loredana Rebeca, situat la str. Bisoca, nr.25, identificat prin documentatie cadastrala nr. 34669.



PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006				BENEFICIAR: VISAN LOREDANA REBECA		PR. NR. 17/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 500	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL - Str. BISOCA, Nr. 25, MUN. RM. SARAT, JUDETUL BUZAU		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Nicoleta Tomescu		DATA 2016	TITLU PLANSA: PLAN UTILITATE PUBLICA - TIPURI DE PROPRIETATI		PL. NR. A4
PROIECTAT	Arh. Nicoleta Tomescu					
DESENAT	Arh. Nicoleta Tomescu					