



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 28411/09.05.2023



Aprobat,
Primar,
Cristian Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de RADU IONUT cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna _____, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 23683 din 18.04.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 09.05.2023.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru EXTINDERE LOCUINTA PARTER

generat de imobilul strada General Magheru, nr. 8, nr. cadastral 34634, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord de imobil nr. cadastral 31781 - zona de locuit - 15,02 ml, la sud de strada General Magheru 15,00 ml – domeniul public, la est de imobil nr. cadastral 31430 - zona de locuit - 19,85 ml, la vest de imobil nr. cadastral 33755 - zona de locuit - 20,12 ml

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele funcționale: zona locuinte si functiuni complementare locuirii pentru terenul de 300 mp ce a generat PUZ pe care se propune extinderea unei locuinte parter in suprafata construita de 88mp care va reprezenta depasirea indicatorului urbanistic maximal admis al zonei POTmax=30,0% /se vor respecta prevederile Codului Civil si ale Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine va fi conform prevederilor Codului Civil fara a afecta proprietatile invecinate /aliniamentul la strada General Magheru va fi cel dat de limita proprietatilor si de limitele frontului construit din vecinatate /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /asigurare respectare prevederi HG 525/1996 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /extinderea proiectata pe terenul ce genereaza PUZ poate fi racordata la utilitatile din zona: apa, gaze, energie electrica, comunicatii /accesul in incinta se va face direct din strada General Magheru

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

Prin raportare la teren înainte de dezmembrare: P.O.T.existent=29,33% C.U.T.existent =0,293

Prin raportare la teren înainte de dezmembrare: P.O.T.propus=44,00% C.U.T. propus=0,44

Pentru terenul ce va fi reglementat prin PUZ, se propun:

P.O.T. maxim=44,0% C.U.T.max=1,3

Regim de inaltime maxim: P+2 / P+1+M

Pe suprafața teren reglementată în P.U.Z. situată în intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat (teren în suprafața de 300 mp generator PUZ) se dorește extinderea unei locuințe existente cu suprafața construită de 88 mp, imobil detinut în proprietate de d-l Radu Ionut

Pentru celelalte proprietăți vecine ce sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile PUG+RLU Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 10

Suprafața teren studiată în P.U.Z. =1370 mp

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

Asigurare accese și circulații auto și pietonale din strada General Magheru /asigurare distanțe minime stabilite de HG 525/1996 și de Codul Civil / terenurile amenajate ca spațiu verde din zona nu vor fi afectate prin reducerea suprafeței acestuia conform O.U.G. 114/2007

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investiției pe terenul ce a generat PUZ nu implică circulație carosabilă suplimentară care să aducă disfuncționalitate circulației carosabile din zona / accesele ce vor fi reglementate prin PUZ se vor face direct din domeniul public al străzii General Magheru

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

P.U.Z. va fi elaborat pe suport topografic în sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau ce va fi avizat/aprobat de: SDEE Buzau / acord autentificat al CEC Bank SA cu drept de ipotecă /Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat /Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi însoțit de Raportul informării și consultării populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. și dovada înregistrării la Registrul Urbanistilor din România

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 193 din 17.11.2022, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 119 lei, conform chitanței nr. 011805 din 18.04.2023.

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

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 82098 din 17.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 193 din 14.11.2022

In scopul: EXTINDERE LOCUINTA PARTER _____**)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) RADU IONUT
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna _____, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 78274 din 04.11.2022
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. General Magheru, nr. 8,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Plan de situatie/
Nr. C.F. vechi 2716 /Nr. C.F. nou 34634 /Nr. cadastral vechi 2880 /Nr. cadastral nou 34634

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobată 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 este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren detinut cu drept de concesiune si constructia corp C1 cu destinatia de
locuinta detinuta cu drept de 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 si constructia corp C1 cu destinatia de locuinta
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform
prevederi U.T.R. 10 din P.U.G. Ramnicu Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 10 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

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii General Magheru, cu pastrarea regimului de aliniere existent

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

$S_{teren}=300\text{ mp}/\text{POTmax}=30\%/ \text{CUTmax}=1,0$

Echiparea cu utilitati: apa, energie electrica si telefoane

Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada General Magheru

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectare: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 /spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire /se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata /parcaj in incinta /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: se vor respecta prevederile art.612-art.616 Cod Civil /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca. H maxim 2,0 ml

Intrucat se solicita o derogare de la prevederile PUG, POTpropus=40%, se va intocmi PUZ. Documentatia PUZ+RLU va fi intocmita de specialisti atestati cu drept de semnatura in 3 exemplare color si in format electronic. Dupa aprobare PUZ+RLU se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire (DTAC+DTOE)

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

EXTINDERE LOCUINTA PARTER

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications acordul autentificat al CEC
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA BANK S.A. cu drept de ipoteca
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

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

dovada inregistrarii PUZ la Registrul Urbanistilor din Romania - PUZ

dovada inregistrarii DTAC+DTOE la Ordinul Arhitectilor din Romania, conform HG 932/2010 - DTAC+DTOE

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

studiu geotehnic - PUZ/DTAC+DTOE

verificari conform prevederilor Legii nr. 10/1995, corespunzator cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect, conform prevederilor H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata - DTAC+DTOE

expertiza tehnica in baza Legii nr. 10/1995 - DTAC+DTOE

plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de O.C.P.I. Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si situatia proiectata - PUZ/DTAC+DTOE

plan de incadrare in zona a lucrarilor emis de O.C.P.I. Buzau - PUZ/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)

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa autorizatie de construire 0,5% din valoarea lucrarilor de extindere locuinta /Taxa formulare 16 lei

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

PRIMAR*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

prin Consilier juridic cu atributii delegate

Scirlet Florian

ARHITECT SEF **)**

(numele, prenumele si semnatura)

pentru Arhitect Sef,

Sef Serviciul Urbanism,

ing. Teodorescu Dragos Daniel

Achitat taxa de: 9.0 lei, conform chitantei nr. 014361 din 04.11.2022

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

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

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

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

***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Nr.: 7776 / 29.05.2023
Către: RADU IONUT
În atenția: Domnului Radu Ionut – beneficiar PUZ
Referitor la: Notificarea privind initierea procesului de elaborare a planului urbanistic zonal – „Extindere locuinta parter”.

Stimate Domnule Radu Ionut,

Ca urmare a analizării documentației dumnevoastră, înregistrată la A.P.M. Buzău cu nr. 7669/25.05.2023 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal – „Extindere locuinta parter” cu amplasamentul în municipiul Ramnicu Sarat, str. General Magheru, nr. 8, 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,
- ❖ Ord. nr. 1057/06.05.2020 privind aprobarea Regulamentului de Organizarea și Funcționarea al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, cu modificările și completările ulterioare,

✓ **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 municipiul Ramnicu Sarat,
- ❖ planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la Legea nr. 292/2018 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 un impact semnificativ in sensul precizat in HG nr. 1076/2004 art 5 – alin 1,





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

- ❖ planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanța comunitară din punct de vedere al protecției mediului,
- ❖ folosința actuală este: teren curți – construcții și construcția corp C1 cu destinația de locuință, conform Certificatului de Urbanism nr. 193 din 17.11.2022 – emis de municipiul Râmnicu Sărat, iar permisiunile din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 10 sunt – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2; se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile, **planul analizat încadrându-se în actuala destinație a terenului,**
- ❖ proiectul ce urmează să se implementeze, va avea funcțiunea de extindere locuință parter, ce nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată,
- ❖ prin prezenta rezoluție, instituția noastră nu exclude obligația solicitării și obținerii și a altor autorizații sau avize, prevăzute de legislația în vigoare și aplicabilă domeniului dumneavoastră de activitate,

vă comunicăm că, **Planul Urbanistic Zonal: „Extindere locuință parter”, nu face obiectul prevederilor H.G. nr. 1.076/2004.**

Cu deosebită considerație,

Director Executiv,
Mădălina-Elena ION



Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Mirela MARIN	Șef Serviciu A.A.A.	29.05.2023	
Intocmit: Simona PĂUNA	Consilier superior	29.05.2023	





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 28411/09.05.2023

Aprobat
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de RADU IONUȚ cu domiciliul/sediul în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna _____, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 23683 din 18.04.2023,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 09.05.2023.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru EXTINDERE LOCUINTA PARTER.

generat de imobilul strada General Magheru, nr. 8, nr. cadastral 34634, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord de imobil nr. cadastral 31781 - zona de locuit - 15,02 ml, la sud de strada General Magheru 15,00 ml - domeniul public, la est de imobil nr. cadastral 31430 - zona de locuit - 19,85 ml, la vest de imobil nr. cadastral 33755 - zona de locuit - 20,12 ml

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Se propun zonele funcționale: zona locuinte si functiuni complementare locuirii pentru terenul de 300 mp ce a generat PUZ pe care se propune extinderea unei locuinte parter in suprafata construita de 88mp care va reprezenta depasirea indicatorului urbanistic maximal admis al zonei POTmax=30,0% /se vor respecta prevederile Codului Civil si ale Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine va fi conform prevederilor Codului Civil fara a afecta proprietatile invecinate /aliniamentul la strada General Magheru va fi cel dat de limita proprietatilor si de limitele frontului construit din vecinatate /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al constructiilor /asigurare respectare prevederi HG 525/1996 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /extinderea proiectata pe terenul ce genereaza PUZ poate fi racordata la utilitatile din zona: apa, gaze, energie electrica, comunicatii /accesul in incinta se va face direct din strada General Magheru

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

Prin raportare la teren înainte de dezmembrare: P.O.T.existent=29,33% C.U.T.existent =0,293

Prin raportare la teren înainte de dezmembrare: P.O.T.propus=44,00% C.U.T. propus=0,44

Pentru terenul ce va fi reglementat prin PUZ, se propun:

P.O.T. maxim=44,0% C.U.T.max=1,3

Regim de inaltime maxim: P+2 / P+1+M

Pe suprafata teren reglementata in P.U.Z. situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat (teren in suprafata de 300 mp generator PUZ) se doreste extinderea unei locuinte existente cu suprafata construita de 88 mp, imobil detinut in proprietate de d-l Radu Ionut

Pentru celelate proprietati vecine ce sunt incluse in zona studiata PUZ, se vor mentine prevederile PUG+RLU Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 10

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =1370 mp

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

Asigurare accese si circulatii auto si pietonale din strada General Magheru /asigurare distante minime stabilite de HG 525/1996 si de Codul Civil / terenurile amenajate ca spatiu verde din zona nu vor fi afectate prin reducerea suprafetei acestuia conform O.U.G. 114/2007

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investitiei pe terenul ce a generat PUZ nu implica circulatie carosabila suplimentara care sa aduca disfunctionalitati circulatiei carosabile din zona / accesele ce vor fi reglementate prin PUZ se vor face direct din domeniul public al strazii General Magheru

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

P.U.Z. va fi elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzau ce va fi avizat/aprobat de: SDEE Buzau / acord autentificat al CEC Bank SA cu drept de ipoteca /Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat /Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

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

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi insotit de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. si dovada inregistrarii la Registrul Urbanistilor din Romania

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 193 din 17.11.2022, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

Achitat taxa de 119 lei, conform chitanței nr. 011805 din 18.04.2023.

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

Serviciul Urbanism,
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos Daniel



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

PROIECT NR. 03/2023

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA
PARTER, STRADA GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER
ANGHEL SALIGNY, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,
JUDETUL BUZAU**

FAZA :

P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

RADU IONUT

PROIECTANT:

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

PIESE:

SCRISE + DESENATE EX 1

DATA:

2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "N. Tomescu".



PROIECT NR. 03/2023

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER, STRADA
GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER ANGHEL SALIGNY, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA:

P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificatul de Urbanism
- Memoriu General P.U.Z.
- Regulament de urbanism P.U.Z.

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 – Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- PI.EE1 – Plan echipare edilitara

PROIECT NR. 03/2023

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER, STRADA
GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER ANGHEL SALIGNY, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA:

P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER,
STRADA GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER ANGHEL
SALIGNY, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR:

RADU IONUT

**Cu domiciliul in satul Zoita, strada Stadionului, nr.3, comuna
Ziduri, judetul Buzau.**

- PROIECTANT:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/200

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului RADU IONUT care doreste sa realizeze o extindere la locuinta parter pe terenul proprietate privata in suprafata de 300,00 mp situat pe strada General Magheru, nr. 8, cartier Anghel Saligny, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei in suprafata de 300,00 mp este identificat prin Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T. Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul in suprafata de 300,00 este detinut de beneficiar cu drept de concesiune conform Acord nr.10366 din 06.05.2021 si dreptul de proprietate asupra imobilului – constructia C1 cu destinatia locuinta in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 88,00 mp a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 1947 din 14 iunie 2021 emis de notar public Boiangiu Camelia- Anisoara.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 193. din 17.11.2022 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat**, judetul Buzau 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 corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

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

- Stabilirea zonelor functionale pe terenul luat in studiu P.U.Z.;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor viitoare;
- Integrarea armonioasa a noilor propuneri in unitatea teritoriala de referinta;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime al viitoarelor constructii;
- 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:**

- Accesese auto si pietonale la zonele functionale propuse;
- Locuri de parcare;

- Reglementarile si recomandările prevăzute în avize - acordurile autorităților.

➤ **Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul va stabili obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situației existente în corelare cu tendințele de dezvoltare urbanistică a zonei și cu propunerile din Planul Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat, cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului studiat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-ului s-a făcut cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborată cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Sarat și Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localității - P.U.G. aprobat pentru Comuna Vernesti
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația Publică Locală (Republicană)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile 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 Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELATII ÎN TERITORIU

Zona în suprafață de 300,00 mp ce urmează să fie reglementată prin Plan Urbanistic Zonal este amplasată în municipiul Ramnicu Sarat, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8, județul Buzău, UTR10.

Terenul ce a generat PUZ are folosinta de curti constructii si se afla in zona functionala avizata PUG L1b- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. si se vor stabili indicatorii urbanistici cu respectarea prevederilor regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiul Ramnicu Sarat, spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa.

Se propune o zona studiata P.U.Z. in suprafata de 1370,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 300,00 mp, zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord - terenuri proprietate privata, zona de locuit L1b
- la est – terenuri proprietate privata, zona de locuit L1b
- la sud - strada General Magheru
- la vest - terenuri proprietate privata, zona de locuit L1b

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul principal strada General Magheru, drum ce debuseaza in artera majora de circulatie strada Intrarea Trandafirilor.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 300,00mp este proprietate privata a beneficiarului Radu Ionut si a fost dobandita astfel Terenul in suprafata de 300,00 este detinut de beneficiar cu drept de concesiune conform Acord nr. 10366 din 06.05.2022 si dreptul de proprietate asupra imobilului – constructia C1 cu destinataia locuinta in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 88,00 mp a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 1947 din 14 iunie 2021 emis de notar public Boiangiu camelia- Anisoara.

Terenul a fost identificat prin documentatie cadastrala pr Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T. Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul ce a generat PUZ are folosinta de curti constructii si se afla in zona functionala avizata PUG L1b- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, UTR 10.

Suprafata de 300,00 Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716) pe care se propune realizarea investitiei este delimitata cadastral astfel:

- la nord – pe 15,02 m teren Nr.Cadastral 31781
- la est – pe 19,85 m teren Nr. Cadastral 31430
- la sud – pe 14,997 m strada General Magheru; teren Nr. Cadastral 37028
- la vest -pe 20,12m teren Nr. Cadastral 33755

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat de strada de importanta locala General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat, strada ce debuseaza in artera majora de circulatie strada Intrarea Trandafirilor.

Pentru realizarea investitiei propuse, extindere locuinta existenta parter este necesara marirea indicatorilor urbanistici aprobati pentru zona L1b, P.O.T. si C.U.T. cu un procent de 10% prin aplicarea prevederilor regulamentului aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiului Ramnicu Sarat- "in cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor".

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul beneficiarului a fost identificat prin documentatie cadastrala pr Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T. Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 300,00mp este proprietate privata a beneficiarului Radu Ionut si a fost dobandita astfel Terenul in suprafata de 300,00 este detinut de beneficiar cu drept de concesiune conform Acord nr. 10366 din 06.05.2022 si dreptul de proprietate asupra imobilului – constructia C1 cu destinataia locuinta in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 88,00 mp a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 1947 din 14 iunie 2021 emis de notar public Boiangiu Camelia- Anisoara.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale

Orasul se afla in nordul Munteniei si al judetului Buzau, pe malul stang al raului cu acelasi nume. Este strabatut de soseaua nationala DN2, care il leaga spre sud de Buzau si Bucuresti, si spre nord de orasele din Moldova: Focsani, Bacau, Roman, si Suceava.



Din acest drum, la Ramnicu Sarat se ramifica DN22, care leaga orasul de Braila si mai departe (prin trecerea Dunarii cu bacul), de orasele dobrogene Tulcea si Constanta. DJ202 (sosea judeteana) duce din oras in aval de-a lungul raului Ramnicu Sarat catre localitatile invecinate.

Clima

Din punct de vedere climatic, municipiul este influentat de climatul temperat-continental de campie, caracterizat de temperaturi medii anuale de 9-10°C, precipitatii reduse (500-600 mm/an) si secete frecvente. Minimele si maximele înregistrate au fost în anul 1941 (41°C) si în anul 1987 (-26.2°C), sub influenta unei invazii de aer cald tropical. Regimul eolian este influentat în principal de Austru (21.1%) din SV si Crivatul (36.3%) din NE. Local, prezenta foehnului este prezenta si evidentiata prin culturile de vita-de-vie

2.4. ANALIZA GEOTEHNICA

Geomorfologia

Municipiul Ramnicu 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.

Litostratigrafia

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

Hidrogeologia

Ramnicu Sarat s-a dezvoltat pe cursul raului Ramnic si afluentii acestuia: Saratel, Ramnicul, Motnau, Cotatcu si Voetin. Panza freatica se gaseste la 6-10 m adancime, iar rezervele de apa la 25-30 m adancime. In apropierea municipiului se gasesc trei lacuri: Amara, Jirlau si Balta Alba (cu apa foarte sarata, folosita pentru tratamentul afectiunilor reumato-dermatologice).

Sarcini climatice si seismice

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

Din punct de vedere seismic perimetrul se caracterizeaza prin:

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

2.5. SITUATIA EXISTENTA, OCUPAREA TERENURILOR- BILANT TERITORIAL

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 300,00 mp, a fost identificat prin documentatie cadastrala Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T. Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul ce a generat PUZ are folosinta de curti constructii si se afla in zona functionala avizata PUG L1b- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

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

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

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA DE LOCUIT – L1B-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE	975,00	71,17
ZONA CIRCULATIE PIETONALA (trotuare)	203,50	14,85
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA – Strada General Magheru	191,50	13,98
SUPRAFATA TOTALA	1370,00	100,00

Disfunctionalitati:

- circulatie pietonala si carosabila degradata;
- locuinte mici construite in ultimii 40 de ani – sunt necesare mmasuri pentru folosirea eficienta a terenului, extinderea locuintelor mici pentru marirea gradului de confort

2.6. CAI DE COMUNICATIE

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul de importanta locala – strada General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat, strada ce debuseaza in artera majora de circulatie strada Intrarea Trandafirilor.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

Zona are o echipare edilitara buna.

La amplasament sunt asigurate urmatoarele retele pozate pe strada General Magheru:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu gaze naturale
- retea de canalizare

2.8. PROBLEME DE MEDIU

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

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de locuit in curs de definire;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- Lipsa trotuare amenajate;
- In zona studiata nu sunt toate utilitatile care asigura buna functionare a investitiilor.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

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

3. CATEGORII FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Prin Planul Urbanistic Zonal pentru terenul ce a generat P.U.Z. se vor defini zonele functionale si indicatorii urbanistici care sa permita realizarea investitiei propuse de beneficiar si sa conduca la dezvoltarea urbanistica a zonei de locuinte L1b- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protective.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 193. din 17.11.2022 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat**, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat, prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. investitia urmand a se realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 300,00 mp, Nr. Cadastral 34634 .

Documentatia P.U.Z. va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. si se vor stabili indicatorii urbanistici cu respectarea prevederilor regulamentului aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiului Ramnicu Sarat, care sa permita beneficiarului realizarea investitiei conform legislatiei in vigoare.

Pentru restul terenurilor cuprinse in zona studiata P.U.Z. se pastreaza zona functionala actuala- zona L1b cu indicatorii urbanistici aprobati prin regulament respectiv P.O.T. maxim =40% si C.U.T. maxim = 1,2 (P- P+2)

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

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA

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

Terenul pe care se propune realizarea investitiei – teren proprietate privata a beneficiarului in suprafata de 300,00 mp este situat in zona functionala L1b si este liber de sarcini.

Loturile definite in Cartierul Anghel Saligny, in zona studiata, au suprafete de circa 300,00 mp locuintele construite pot fi incadrate la locuinte mici cu suprafata construita pana in 100,00 mp. Marirea gradului de confort a acestora se poate realiza numai prin extinderea locuintelor existente astfel marindu-se suprafata construita si implicit suprafata locuabila a casei.

In urma analizei zonei studiate se propune pastrarea zonelor functionale existente:

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

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

Pentru realizarea investitiei propuse, extindere locuinta existenta parter este necesara marirea Indicatorilor urbanistici aprobati pentru zona L1b, P.O.T. si C.U.T. cu un procent de 10% prin aplicarea prevederilor regulamentului aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiului Ramnicu Sarat – **“in cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor”**.

In aceasta zona ce cuprinde si terenul ce a generat PUZ, teren proprietate a beneficiarului, se pot executa:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) amplasate cu respectarea prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena;
- 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 .

PUZ- ul studiaza si defineste urmatoarele aspecte:

➤ **Circulatii si accese**

Accesul auto si pietonal la terenurile luate in studiu este asigurat de artera de circulatie de importanta locala strada General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat.

Se propun lucrari de reabilitare a circulatiei carosabile si pietonale- imbracamintea astfaltica fiind in stare degradabila.

Latimea strazii General Magheru asigura doua fluxuri de circulatie in conditii de siguranta.

➤ **Alinierea cladirilor**

Constructiile nou propuse vor fi amplasate conform prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena, fara a afecta terenurile invecinate.

Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament.

Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal ala strazii General Magheru cu pastrarea regimului de aliniere existent.

Pe terenul beneficiarului extinderea propusa va fi amplasata la minim 2,50 m fata de limita de sud spre trotuar a terenului.

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Se pastreaza regumul de inaltime pentru zona functionala L1b - P, P+1, P+1+M, P+2.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile noi se vor integra armonios in echilibrul architectural al zonei.

Finisajele interioare si exterioare vor fi adecvate functiunii.

La interior se vor realiza zugraveli lavabile, pardoseli din parchet si gresie, placaje faianta la bai si bucatarie.

La exterior se vor executa tencuieli decorative pe termosistem.

Tamplarie interioara va fi din lemn iar la exterior din PVC cu geam termopan sau tamplarie din lemn.

Acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica, tigla. Se interzice folosirea azbocimentului la invelitoare

➤ **Conditii de echipare edilitara**

Se va asigura echiparea edilitara necesare bunei functionari a investitiilor propuse prin racord la retele stradale existente.

La amplasament sunt asigurate urmatoarele retele pozate pe strada General Magheru:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu gaze naturale
- retea de canalizare

Incalzirea se realizeaza in sistem propriu- centrale termice, centrale electrice, sobe cu lemne.

➤ **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.

➤ **Imprejmurii**

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice 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 maxim 2,00 metri.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul auto si pietonal la terenurile luate in studiu este asigurat de artera de circulatie de importanta locala strada General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat.

Se propun lucrari de reabilitare a circulatiei carosabile si pietonale- imbracamintea astfaltica fiind in stare degradabila.

Latimea strazii General Magheru asigura doua fluxuri de circulatie in conditii de siguranta.

In incinte se va amenaja circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la cladiri, zone de parcare, platforme gospodaresti.

3.4. SISTEMATIZARE VERTICALA

Sistematizarea incintei se va face cu alei pietonale si carosabile, spatiu parcare, spatii verzi, platforma gospodareasca.

Sistematizarea verticala va rezolva atat accesul auto si pietonal din incinta cat si circulatia apei meteorice .

Sistematizarea terenului din jurul constructiei se va face astfel incat sa fie indepartate apele meteorice de aceasta.

3.5 BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

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

- ZONA DE LOCUIT – L1B-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA DE LOCUIT – L1B-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE	975,00	71,17	975,00	71,17
ZONA CIRCULATIE PIETONALA (trotuare)	203,50	14,85	203,50	14,85
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA – Strada General Magheru	191,50	13,98	191,50	13,98
SUPRAFATA TOTALA	1370,00	100,00	1370,00	100,00

BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT PUZ, S= 300,00 MP

ZONA FUNCTIONALA ZONA DE LOCUIT – L1B-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE	Propus	
	mp	%
Construire locuinta (existenta si extindere propusa)	132,00 (88,00mp + 44,00mp)	44,00
Circulatie pietonala de incinta (trotuare)	63,90	21,30
Circulatie carosabila de incinta cu parcare	18,45	6,15
Spatiu verde incinta	84,15	28,05
Platforma gospodareasca	1,50	0,50
SUPRAFATA TOTALA	300,00	100,00

• INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII**Procent de ocupare a terenului**

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

Pentru Zona de locuit L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim aprobat P.U.G. = 40%

P.O.T. maxim propus prin P.U.Z. =44% (marire 10% cu respectarea
regulamentului PUG aprobat)

Coeficient de utilizare a terenului

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

Pentru Zona de locuit L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - C.U.T. maxim aprobat P.U.G. = 1,2

C.U.T. maxim propus prin P.U.Z. =1.3

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

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

3.6. REGULAMENTUL DE URBANISM

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

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

Se pot realiza lucrari de imbunatatirea echiparii edilitare.

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

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

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

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

4.ECHIPARE EDILITARA, UTILITATI

Zona are o echipare edilitara buna.

Se va asigura echiparea edilitara necesare bunei functionari a investitiilor propuse prin racord la retele stradale existente.

La amplasament sunt asigurate urmatoarele retele pozate pe strada General Magheru:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu gaze naturale
- retea de canalizare

Incalzirea se realizeaza in sistem propriu- centrale termice, centrale electrice, sobe cu lemne.

Se vor realiza platforme gospodaresti la care se asigura access carosabil, pe care se vor amplasa pubele ecologice ce vor fi ridicate periodic de serviciul de salubritate al municipiului Ramnicu Sarat.

5.OPERATIUNI CADASTRALE NECESARE IN VEDEREA IMPLEMENTARII INVESTITIEI

Terenul beneficiarului a fost identificat prin documentatie cadastrala pr Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T.

Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 300,00mp este proprietate privata a beneficiarului Radu Ionut si a fost dobandita astfel Terenul in suprafata de 300,00 este detinut de beneficiar cu drept de concesiune conform Acord nr. 10366 din 06.05.2022 si dreptul de proprietate asupra imobilului – constructia C1 cu destinataia locuinta in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 88,00 mp a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 1947 din 14 iunie 2021 emis de notar public Boianciu camelia- Anisoara.

Prin documentatia P.U.Z. se pastreaza actuala forma de proprietate a terenurilor.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- teren proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale – UAT Ramnicu Sarat (domeniul public)

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

6.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de beneficiarul prezentei documentatii.

Acesta va suporta costurile pentru:

- realizarea extinderilor propuse ;
- realizarea echiparii edilitare necesare bunei functionari a obiectivului

6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

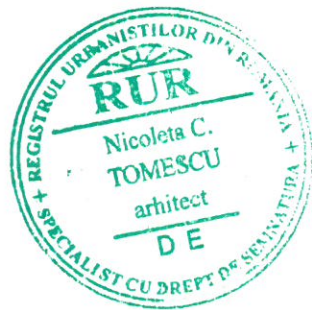
Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE URBANISTICE. MODUL DE INTEGRARE A PROPUNERILOR DIN P.U.Z. IN ZONA

Realizarea investitiei propusa de beneficiar – **EXTINDERE LOCUINTA PARTER, STRADA GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER ANGHEL SALIGNY, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU** se doreste cresterea gradului de confort a zonei de locuit care se poate realiza numai prin extinderea locuintelor existente astfel marindu-se suprafata construita si implicit suprafata locuibila a casei.

Reglementarile si recomandările prevazute in Avize si Acordurile autoritatilor se vor prelua in documentatia urbanistica si in regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Propunerile din prezentul studiu tine cont de reglementarile P.U.G.-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z.



**INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU**



PROIECT NR. 03/2023

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER, STRADA
GENERAL MAGHERU NR.8, CARTIER ANGHEL SALIGNY, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU**

FAZA:

P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1.1 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 P.U.Z.

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

1.1.2. Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse in studiu incadrandu-se in prevederile regulamentului din P.U.G.-ul municipiului Ramnicu Sarat.

1.1.3. 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.

1.2. Baza legala

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

1.3. Domeniul de aplicare

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

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

1.3.2. Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 193. din 17.11.2022 emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat**, judetul Buzau.

Zona in suprafata de 300,00 mp ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal este amplasata in municipiul Ramnicu Sarat, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8, judetul Buzau, UTR10.

Terenul ce a generat PUZ are folosinta de curti constructii si se afla in zona functionala avizata PUG L1b- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Suprafata de 300,00 Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716) pe care se propune realizarea investitiei este delimitata cadastral astfel:

- la nord – pe 15,02 m teren Nr.Cadastral 31781
- la est – pe 19,85 m teren Nr. Cadastral 31430
- la sud – pe 14,997 m strada General Magheru; teren Nr. Cadastral 37028
- la vest -pe 20,12m teren Nr. Cadastral 33755

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat de strada de importanta locala General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat, strada ce debuseaza in artera majora de circulatie strada Intrarea Trandafirilor.

Terenul beneficiarului a fost identificat prin documentatie cadastrala pr Nr. Cadastral 34634 (Nr. Cadastral vechi 2880), CF 34634 (CF vechi 2716), U.A.T. Ramnicu Sarat si este situat in intravilanul municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, cartier Anghel Saligny, strada General Magheru, nr. 8.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 300,00mp este proprietate privata a beneficiarului Radu Ionut si a fost dobandita astfel Terenul in suprafata de 300,00 este detinut de beneficiar cu drept de concesiune conform Acord nr. 10366 din 06.05.2022 si dreptul de proprietate asupra imobilului – constructia C1 cu destinataia locuinta in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 88,00 mp a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare nr. 1947 din 14 iunie 2021 emis de notar public Boiangiu Camelia-Anisoara.

Pentru realizarea investitiei propuse, extindere locuinta existenta parter este necesara marirea indicatorilor urbanistici aprobati pentru zona L1b, P.O.T. si C.U.T. cu un procent de 10% prin aplicarea prevederilor regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiului Ramnicu Sarat- **“in cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor”**.

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

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

1.3.3. Suprafata de $S = 1370,00$ mp pentru care s-a elaborat P.U.Z. este delimitata in partea desenata.

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

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Din analiza situatiei existente, tinand cond de tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, se propun prin P.U.Z. urmatoarele zone functionale:

- **ZONA DE LOCUIT L1B- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE**
- **ZONA CIRCULATIE CAROSABILA**

Zone functionale :

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

Pentru realizarea investitiei propuse, extindere locuinta existenta parter este necesara marirea Indicatorilor urbanistici aprobati pentru zona L1b, P.O.T. si C.U.T. cu un procent de 10% prin aplicarea prevederilor regulamentului aferent Planului Urbanistic General aprobat pentru Municipiului Ramnicu Sarat – **“in cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor”**.

In acesta zona se trateaza suprafata de 300,00 mp – teren proprietate a beneficiarului.

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) amplasate cu respectarea prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena;

- 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 ;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara;
- mansardarea si refunctionalizarea unor spatii fara afectarea rezistentei si stabilitatii constructiilor, a unitatii ansamblului si functionalitatea zonei de locuit;
- se pot aproba lucrari de amenajare a incintei cu spatii de joaca , spatii verzi, parcare , alei pietonale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit;
- 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 maxim 60% din aria construita.

UTILIZARI INTERZISE

- 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;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile.

ALINIAREA CLADIRILOR

- constructiile nou propuse vor fi amplasate conform prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena, fara a afecta terenurile invecinate;
- se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament;
- regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice este cel rezultat din profilul transversal ala strazii General Magheru cu pastrarea regimului de aliniere existent;
- pe terenul beneficiarului extinderea propusa va fi amplasata la minim 2,50 m fata de limita de sud spre trotuar a terenului.

CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul carosabil si pietonal la zona;
- pe teren se va amenaja alee carosabila si pietonala de incinta, se va amenaja spatiu de parcare, platforma gospodareasca;
- se va asigura acces pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;;
- accesul auto si pietonal la terenurile luate in studiu este asigurat de artera de circulatie de importanta locala strada General Magheru situata la limita de sud a amplasamentului studiat, latimea strazii General Magheru asigura doua fluxuri de circulatie in conditii de siguranta;
- se propun lucrari de reabilitare a circulatiei carosabile si pietonale- imbracamintea astfaltica fiind in stare degradabila.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- la stabilirea inaltimii se va avea in vedere respectarea Codului civil si normelor privind insoirea;
- se pastreaza regumul de inaltime pentru zona functionala L1b - P, P+1, P+1+M, P+2;
- mansarda se considera nivel.;
- inaltimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte ;
- panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- cladirile noi se vor integra armonios in sit;
- finisajele interioare si exterioare sunt adecvate functiunii.;
- la interior se vor realiza zugraveli lavabile, pardoseli din parchet si gresie, placaje faianta la bai si bucatarie;
- la exterior se vor executa tencuieli decorative pe termosistem;
- tamplarie interioara va fi din lemn iar la exterior din PVC cu geam termopan sau tamplarie din lemn;
- acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica, tigla metalica sau sindrila, sita
- se interzice folosirea azbocimentului.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare existente ,
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

La amplasament sunt asigurate urmatoarele retele pozate pe strada General Magheru:

- retea de alimentare cu apa
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu gaze naturale
- retea de canalizare

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.

IMPREJMURI

- Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu functiuni complementare publice 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 maxim 2,00 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru Zona de locuit L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim aprobat P.U.G. = 40%
- P.O.T. maxim propus prin P.U.Z. (pe terenul ce a generat PUZ) =44% (marire 10% cu respectarea regulamentului PUG aprobat)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru Zona de locuit L1b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - C.U.T. maxim aprobat P.U.G. = 1,2
- C.U.T. maxim propus prin P.U.Z. (pe terenul ce a generat PUZ) = 1.3

➤ ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrari de reabilitare a strazilor existente pe baza propunerilor din P.U.Z.;
- Propunerile pentru realizarea tramei stradale se vor face astfel incat circulatia carosabila si pietonala sa se desfasoare in conditii de siguranta.
- se va asigura acces pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decat pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.

3. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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

Constructiile propuse vor fi obligatoriu racordate la retelele edilitare.

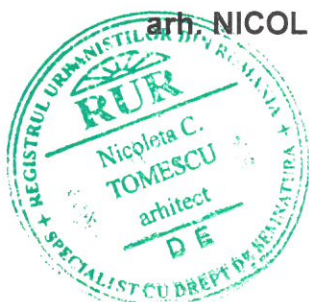
Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat si dotat si ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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



INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU



DEER S.A. Cluj Napoca-Sucursala Buzau
Nr. 157564 / 29.05.2023.

Catre,

Domnul RADU IONUT

Referitor la: Eliberare aviz de principiu – Faza PUZ

Urmare cererii dvs., inregistrata la **DEER S.A. Cluj-Napoca –Sucursala Buzau** cu nr. **129983 / 04.05.2023.** privind proiectul ” **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER , STRADA GENERAL MAGHERU , nr. 8 , CARTIER ANGHIEL SALIGNY , MUNICIPIUL RAMNICU SARAT , JUDETUL BUZAU .** conform **Certificatului de Urbanism nr. 193 / 17.11.2022** ptr.imobilul-teren si/sau constructii- situat in MINICIPIUL RAMNICU SARAT , str. GENERAL MAGHERU , nr. 8 , CARTIER ANGHIEL SALIGNY , MUNICIPIUL RAMNICU SARAT , jud.**Buzau,** nr.cad. **34634 , INTRAVILAN ,** va comunicam **acordul de principiu** al **DEER S.A. Cluj Napoca-Sucursala Buzau.**

Prezentul acord nu tine loc de aviz de amplasament pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivului. Acesta se va elibera la solicitarea dvs., in urma depunerii documentatiei tehnice necesare.

Director,

Ing. Arno Gabriel ALEXANIAN



Sef COR MT-JT BUZAU

Ing. Gabriel POPA

