

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria municipiului Buzău
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM
ANEXA LA CERTIFICAT – 4 file

Nr. 505 din 22.09.2021

În scopul: **DEMOLARE CORPURI C1 ȘI C2;
CONSTRUIRE CABINET ȘI FARMACIE VETERINARA, SEDIU SOCIETATE,
LOCUINȚĂ DE SERVICIU ȘI ANEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E
ȘI ÎMPREJMUIRE**

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ **GIVET ACTIV S.R.L. prin
VOICU GIGI administrator**
cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul **BUZĂU** municipiul/orașul/comuna **BUZĂU**
satul - Sectorul - cod poștal - Str. **B-dul UNIRII**
bl. **1D** nr. - sc. et. parter ap. telefon: - e-mail: -
înregistrată la nr. **116822** din **16.08.2021**
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzău, municipiul Buzău,
cod poștal - str. **TRANSILVANIEI** nr. **98** bl. -
sc. - et. - ap. - sau identificat prin ³⁾ plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **235 / 2009**
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **255 / 2019**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL:	☒ Intravilan	☐ Extravilan
NATURA PROPRIETĂȚII:	☒ Teren-propr. privata;	☒ Construcții propr. privata
SERVITUTE IMOBIL:	☐ Drept preemțiune	☐ Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL:	☐ Monument istoric	☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: **curti constructii, S = 241mp, N.C. 72594, C.F. 72594**
DESTINATIA TERENULUI – stabilită prin D.U.A.T. : **CONF. UTR. NR. 7**
SUBZONA M1 – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr 271/2020
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC:

a) Regim urbanistic special imobil – extras D.U.A.T.

[] interdicție temporară; [] interdicție definitivă; [] zone speciale

b) Obligații/constringeri de natura urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției, conform UTR. NR.7 subzona M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele:

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin.(1), lit.d), este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

La elaborarea P.U.D.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – Indicativ GM – 009 – 2000. Este obligatorie respectarea tuturor procedurilor specifice de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Documentația de Plan Urbanistic de Detaliu va fi întocmită în format digital și format analogic, la scară adecvată, pe suport topografic de persoane autorizate înscrise în Registrul Urbanistilor din România, cu drept de semnătură și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 6 exemplare din care 3 exemplare color și în format electronic (2 exemplare).

Reglementările urbanistice sunt prevăzute în anexa prezentului certificat de urbanism.

c) Echiparea cu utilități necesare bunei funcționări: apă, canalizare, gaze, energie electrică cu respectarea inclusiv a H.G. 525 / 1996 republicată.

d) Asigurare acces auto, pietonal și parcaje aferente - în incintă cu respectarea inclusiv a H.G. 525/1996, republicată și Normativul pentru proiectarea parcarilor de autoturisme în localitățile urbane, funcție de indicii de motorizare aprobat prin studiul de mobilitate urbană.

Construire împrejmuire - cu respectarea art. 35 din H.G. nr.525/1996 actualizată

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

**AUTORIZARE DEMOLARE NC 72594 - C1 ȘI NC72594 - C2,
CONSTRUIRE CABINET ȘI FARMACIE VETERINARĂ, SEDIU SOCIETATE, LOCUINȚĂ
DE SERVICIU ȘI ANEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E ȘI ÎMPREJMUIRE,
NUMAI DUPĂ APROBAREA ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM - PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)**

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

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU , str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente (notate cu [X]):

a) [X] certificatul de urbanism; (copie)
b) [X] dovada în copie legalizată a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită în conformitate cu precizările din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.7, alin2:

[X] D.T.A.C

[X] D.T.O.E.

[X] D.T.A.D.

NOTA: Partea de arhitectură va fi proiectată și semnată de arhitect/conducător arhitect, după caz, cu respectarea condițiilor impuse de H.G. 932/2010-Norme metodologice de aplicare a Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: **nominalizare avize nr. 33/2021**

[X] alimentare cu apă (Compania de apă) (D.T.A.D.+D.T.A.C., P.U.D.)

[X] canalizare (Compania de apă) (D.T.A.D. + D.T.A.C., P.U.D.)

[X] alimentare cu energie electrică (D.E.E Electrica) (D.T.A.D. + D.T.A.C., P.U.D.)

[X] salubritate (RER SUD) (D.T.A.D. + D.T.A.C)

[X] gaze naturale (Distrigaz) (D.T.A.D. + D.T.A.C., P.U.D.)

d.2) avize și acorduri privind:

[] securitatea la incendiu

[] protecția civilă

[] sănătatea populației (DSP)

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

[X] Planul de situație al imobilului pe suport topografic, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

zău, cu respectarea precizărilor din anexa 1 la Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;

[X] Contract firmă agreată de primărie privind transportul materialelor provenite în urma lucrărilor executate, la groapa ecologică sau stația pilot autorizată (D.T.A.D. + DTAC)

[X] Acord Primăria Buzău – Serviciul Evidența Patrimoniu, Licitatii (limita domeniul public) (DTAD+DTAC)

[X] Acord Primăria Buzău – Serviciul Fonduri Europene (P.U.D. +DTAC)

[X] Adeverința cu valoarea de impunere – emisă de Direcția Economică (DTAD)

[X] Aviz I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere (P.U.D. +DTAC)

[X] Aviz administratorul drumului (P.U.D. +DTAC)

[X] Copie HCL aprobare P.U.D. pentru DTAC

[X] Acord autentic vecini afectați de împrejurare- NC 5768, Apostoleanu Veronica (P.U.D. +DTAC)

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

[X] Studiu însoțire; (P.U.D.+DTAC.) [X] Studiu energetic (Legea 372/2005) (P.U.D.+DTAC.)

[X] Studiu geotehnic (P.U.D. +DTAC)

[X] Verificarea proiectului de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (DTAD + DTAC, +P.U.D.) ;

e) [X] punctul de vedere /actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); (D.T.A.C. +P.U.D.);

g) [X] Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

[X] taxa exercitare drept de semnatura R.U.R. (P.U.D.)

[X] Taxe legale necesare emiterii autorizației de construire (D.T.A.C.)

[X] Taxa timbru O.A.R. (D.T.A.C.)

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

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Constantin Toma

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

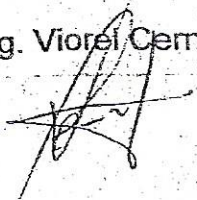
L.S.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

2.ex./Ing. Viorel Cernat



**ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR.
ACEASTA FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN CERTIFICATUL DE
URBANISM PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR.7, M1 - SUBZONA
MIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2
NIVELE**

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

M1 - SE POT AUTORIZA construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile;

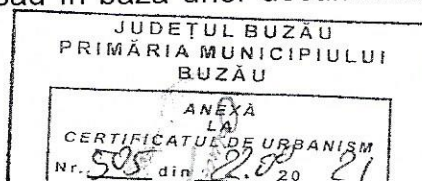
SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- **se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;**
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.



Se interzic următoarele utilizări:

- **funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;**
- activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

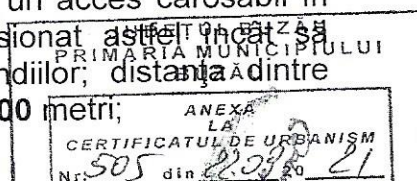
- Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00 m** sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim **12,00 metri** din axul străzii de categoria I, a II-a și de **6,00 metri** din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90 metri**.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00 metri** de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90 metri**;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30.00 metri**;



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- Mansarda se considera nivel.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

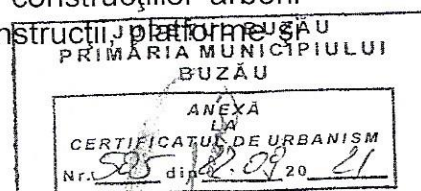
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
 - în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
 - dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.



ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1 – P.O.T. maxim 60%.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - CUT maxim 1,8

