

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

FOCSANI - ROMANIA
BD. UNIRII NR. 49

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

Documentatii de
urbanism generale

Documentatii de
urbanism zonale

Documentatii de
urbanism de detaliu

LUCRARE:

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

AMPLASAMENT:

- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad.
39643, judetul Buzau

BENEFICIAR:

U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT



S.C. **GLOBAL PROIECT** S.R.L.

FOCSANI - ROMANIA
BD. UNIRII, NR. 49

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

PAGINA DE TITLU

Documentatii de
urbanism generale

- *Denumirea lucrarii : - P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- *Amplasament : - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr.
cad. 39643, judetul Buzau
- *Beneficiar : **U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- *Proiectant : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI
- *Proiect nr. : 980/2026
- *Faza de proiectare: P.U.Z.

Documentatii de
urbanism zonale

LISTA DE RESPONSABILITATI

- *Director : **Arh. Cosmin Nedelcu**
- *Sef proiect : **Arh. Cosmin Nedelcu**
- *Arhitectura : **Arh. Cosmin Nedelcu**
Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil

Documentatii de
urbanism de detaliu



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR.RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIILE
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM
FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : - **P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643,
judetul Buzau

Beneficiar : **U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**

Proiectant : SC GLOBAL PROIECT SRL – Focsani

Data elaborarii : 2026

1.2. Obiectul documentatiei de urbanism zonale

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

- Contextul urbanistic al zonei studiate este in acest moment definit de extravilanul U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat, marginit pe partea de est si sud de zone de intravilan cu functiunea predominanta de industrie si depozitare. Terenul generator de P.U.Z. are in acest moment destinatie agricola, iar prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune reglementarea unor noi functiuni precum functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15), functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7) si functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16).

- Pentru zona studiata nu exista prevederi ale P.U.G. Ramnicu Sarat.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se afla in extravilanul municipiului Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt reprezentate prin atragerea in intravilan a suprafetei de 93372.00mp, se propune rezolvarea accesurilor auto si pietonale din drumurile invecinate spre terenul generator de P.U.Z., se propune integrarea unui sens giratoriu in intersectia dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricola, se propune devierea retelei electrice aeriene ce traverseaza terenul generator de P.U.Z. din LEA in LES, iar pozitia acesteia va fi la marginea terenului. Totodata se propun reglementari noi ce vor asigura retelele edilitare necesare bunei functionari. Noile reglementari vor consta si in solutionarea procentelor de teren necesare amenajarii de spatii verzi si plantate, reglementari pentru platforme amenajate cu locuri de parcare, reglementari pentru alei de circulatie de incinta auto si pietonale, reglementari pentru platforme cu pubele ecologice si reglementari prin care se intituie zona de protectie sanitara fata de noile obiective propuse, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism zonale.

In interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementari:

- Se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu functiuni urbanistice precum:
 - *functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15);*
 - *functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7);*
 - *functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16);*
 - *functiunea destinata cailor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17);*
- Se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri pietonale ;
- Se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;
- Se propun reglementari pentru normarea locuri de parcare, care vor avea la baza prescriptii din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:

5.1. - Constructii administrative -

- 5.1.1. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:*
 - a) *cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;*
 - b) *locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:*
- *un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;*
- *un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;*
- *atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.*
- 5.1.2. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20.00% pentru invitati.*

5.3. - Constructii comerciale



- 5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- 5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
- 5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
- 5.9. - Constructii si amenajari de agrement
 - 5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
 - 5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
- 5.12. - Constructii industriale
 - Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.
- Se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996, Anexa 6:
 - 6.2. - Constructii comerciale
 - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.
 - 6.7. - Constructii de turism si agrement
 - pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.
 - 6.10. Constructii industriale
 - pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si alinamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.
- Se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;
- Se propune evaluarea retelelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizarii de bransamente la retelele deja prezente in zona, sau extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru retelele greu de extins se vor gasi solutii tehnice locale;

- Se propune asigurarea zonei de protectie sanitara pentru zona industriala, conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.9- Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara).

Potrivit Regulamentului Local de Urbanism toate aceste reglementari propuse se vor proiecta numai in baza unei documentatii de urbanism zonale.

- Obiectul acestei dezvoltari consta in evaluarea si analizarea problemelor functionale si tehnice ale terenului care a generat P.U.Z. in relatie cu zona studiata, tinandu-se cont si de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE – CADRU LEGAL

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor;
- Codul Civil;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;
- Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, indicativ P118/1-2025, aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 267/2025;
- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind regimul juridica al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
- Conditile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/1988 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/1993 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea



conditiilor impuse de Legea 426/2001.

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:**
 - Zona studiata si imprejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale sau de detaliu elaborate anterior.
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:**
 - Nu este cazul.
- **Date statistice conform studii de fundamentare:**
 - Nu este cazul.
- **Poiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.**
 - Nu este cazul.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Din momentul aprobarii P.U.G. Ramnicu Sarat si pana in prezent, localitatea nu a suferit schimbari radicale, unele zone marginase (de suburbie) au fost transformate in zone de locuit individual si altele au fost ocupate de activitati comerciale si prestatoare de servicii, in rest infrastructura urbanistica a ramas neschimbata.

Funciunea predominanta a zonei de studiu este de zona industriala cu spatii de depozitare, marginita de zone de extravilan agricol pe partea de nord-est si est. Zona este considerata industriala deoarece in zona de studiu si imprejurimile acesteia predomina terenuri ocupate cu activitati industriale care sunt interconectate la cai de circulatie terestre auto si pietonale din domeniul public. Mentionam ca in zona studiata se afla si alte terenuri cu functiuni diferite de cea de industrie si depozitare, precum functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente, functiunea destinata activitatilor economice cu caracter tertiar existente, functiunea destinata unitatilor agricole existente, iar in rest exista terenuri nereglementate prin documentatii de urbanism (terenuri agricole).

Luand in calcul modul de utilizare al terenurilor din zona de studiu, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizeaza ca zona nu va suferi modifica masive pe viitor, iar noile reglementari se imbina in armonie cu functiunile si dotarile prezente in acest moment.

Terenul generator de P.U.Z. are acces direct la caile de circulatie din domeniul public, respectiv drumul national DN22 (latura de nord) si drumul in exploatare agricola (laturile de vest si sud).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z., este situat in - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau.

Terenul supus planului urbanistic zonal, se afla la marginea sud-estica a orasului Ramnicu Sarat, nu se afla in raza de protectie, a vreo unui monument istoric sau sit arheologic cunoscut.



Zona studiata din care face parte terenul care a generat P.U.Z. si imprejurimile acestei zone, sunt predominant ocupate de zone destinate unitatilor industriale si de depozitare, marginite la est de extravilan agricol si la vest de zone de locuire individuala. Zona de studiu poate fi considerata o zona de industriala, la care in continuare se pot adauga inbunatatiri. Actuala documentatie de urbanism zonala vine in completarea functiunilor existente, oferind noi posibilitati de dezvoltare a municipiului Ramnicu Sarat si totodata asigurand noi oferte de munca pentru locuitorii din zona.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate rezultate din viitoarea dezmembrate pentru fiecare lot propus de reglementat din terenul generator de P.U.Z., care in final vor asigura toate conditiile de invecinare cu toate loturile de teren de pe perimetrul studiat (retrageri fata de limitele de proprietate vor respecta toata legislatia de proiectare in vigoare).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

– **La Nord** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza in mod direct cu domeniul public, respectiv cu drumul national DN22. Peste drum se afla terenuri proprietati private cu activitati agricole. Distanta de la limita de proprietate pana la limitele edificabile de pe aceasta latura va fi de minim 30.00m (include drum colector propus + portiune din noul sens giratoriu propus). Mentionam ca pe aceasta latura nu se afla cladiri invecinate;

– **La Est** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu terenuri proprietati private din extravilan, cu destinatie agricola. Distanta de la limita de proprietate pana la limitele edificabile de pe aceasta latura va fi de minim 0.60m. Mentionam ca pe aceasta latura nu se afla cladiri invecinate;

– **La Sud** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza in mod direct cu domeniul public, respectiv cu Strada Sarbeasca. Peste drum se afla terenuri proprietati private cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente. Distanta de la limita de proprietate pana la limitele edificabile de pe aceasta latura va fi de minim 6.50m (5.00m retragere stradala + 1.50m trotuar pietonal). Mentionam ca cea mai apropiata cladire invecinata de pe aceasta latura se afla la aproximativ 31.00m fata de limele edificabile propuse ale terenului generator de P.U.Z.;

– **La Vest** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza in mod direct cu domeniul public, respectiv cu Strada Sarbeasca. Peste drum se afla terenuri proprietati private cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente. Distanta de la limita de proprietate pana la limitele edificabile de pe aceasta latura va fi de minim 6.50m (5.00m retragere stradala + 1.50m trotuar pietonal). Mentionam ca cea mai apropiata cladire invecinata de pe aceasta latura se afla la aproximativ 22.00m fata de limele edificabile propuse ale terenului generator de P.U.Z.;

Toate aspectele prezentate mai devreme, cu distantele fata de vecinatati se gasesc in plansa U02.0 – Reglementari urbanistice-Zonificare, plansa care are in spatele ei suport topografic, cu masuratori cadastrale in sistem de referinta Stereo 70.



Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de drumul national DN22 (vecin pe latura de nord) si drumul in exploatare agricola (vecin pe latura de vest si sud). Aceste cai de comunicare fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest se face legatura cu restul localitatii.

Toate datele mentionate mai sus se regasesc in plansa U02.0 – Reglementari urbanistice - Zonificare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - INCADRARE IN TERITORIU

Date generale

Amplasamentul este incadrat geografic la 45°22'23.8"N 27°04'05.2"E.

Municipiul Ramnicu Sarat se afla in nordul judetului Buzau, pe malul stang al raului cu acelasi nume. Este strabatut de soseaua nationala DN2-E85, care il leaga spre sud de orasele Buzau, Ploiesti si Bucuresti si spre nord de orasele din 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 Tulcea, Constanta. Drumul judetean Dj202 duce din oras in aval de-a lungul raului Ramnicu Sarat catre localitatile invecinate.

Din punct de vedere al seismicitatii, conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in municipiul Ramnicu Sarat sunt caracterizate prin urmasorii parametrii: $ag = 0.40$ g $T_c = 1.60$ sec. Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0.80m-0.90m.

Relief

Orasul Ramnicu Sarat se afla in partea nord-estica a judetului Buzau, la poalele unor dealuri pe partea stanga a raului cu acelasi nume (Ramnicu Sarat). Altitudinile variaza de la 110m in partea de sud-est pana la 170m in nord-est. Orasul este inclus geografic in cadrul Campiei piemontane a Ramnicului.

Din punct de vedere morfologic, orasul Ramnicu Sarat se afla in "Campia Ramnicului". Suprafata terenului inclina usor de la nord-vest la sud-est.

Principalul emisar al apelor de precipitatii il constituie raul Ramnicu Sarat care ocoleste perimetrul pe la sud si vest. Diferentele de cote intre fundul albiei si maluri este de 3-4m.

Din punct de vedere geologic, in perimetrul orasului Ramnicu Sarat si imprejurimi apar depozite de varsta cuaternara (Pleistocen mediu+superior si Holocen).

Formatiunile pleistocene superior+holocen, nedivizate sunt formate din prafuri nisipoase, nisipuri argiloase, uneori argile de culoare galbuie sau roseate.

In masa acestor depozite loessoide se intalnesc frecvent nivele lenticulare de nisipuri grosiere sau chiar pietrisuri marunte care pledeaza pentru originea lor deluvial proluviala.

Depozitele holocene sunt frecvente pe albia si terasele raului Ramnicu Sarat.

Principalul emisar al apelor de precipitatii il constituie raul Ramnicu Sarat care strabate localitatea de la nord-vest catre sud-est prin partea sudica a localitatii.

Apa subterana se afla la adancime mare care depaseste 10-15m si este legata direct de nivelul apei din raul Ramnicu Sarat.



Clima

Orasul se afla in zona climatic continentala, in tinutul climei de campie, la contact cu clima specific Luncii Dunarii. Verile sunt secetoase, calduroase si uscate, iar iernile sunt reci si au putina zapada.

Regimul precipitatiilor are o foarte mare variabilitate in timp si spatiu, reflectand tipul de climat continental. In cursul anului 2008, temperaturile medii lunare inregistreaza o crestere continua din luna ianuarie pana in luna iulie, apoi o descrestere din august pana in decembrie, evidentiand contrastele termice dintre iarna si vara.

Radiatia solara are valori ridicate, de 125 kcal/cmp/an, durata de stralucire a soarelui in Campia Brailei inregistrand un numar de 2200h/an (doar 75 de zile dintr-un an fara soare). Temperatura medie anuala este de 11°C. In cursul anului, temperaturile medii lunare inregistreaza o crestere continua din februarie pana in iulie, apoi o descrestere din august pana in ianuarie, evidentiand contrastele termice dintre iarna si vara.

Temperatura medie a lunii celei mai red (ianuarie) are valoarea de -2,1 °C, iar temperatura medie a lunii celei mai calde, iulie are valoarea de circa 23,1°C.

Regimul precipitatiilor are o foarte mare variabilitate in timp si spatiu, reflectand tipul de climat continental. Astfel, precipitatiile medii anuale au valori reduse de 454mm in semestrul cald (aprilie -septembrie) cade 59 -62 % din cantitatea de precipitatii.

In medie, stratul de zapada, discontinuu, persista timp de 40 de zile, cu o grosime medie de 0.10 metri.

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea (cu care zona Ramnicu Sarat se invecineaza la nord) corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vrancioaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *in regiunea de campie intre Ramnicu Sarat, Marasesti si Tecuci cu cutremure mai putin adanci.*

Seismele cu epicentrul in Vrancea au origine tectonica, fiind provocate de deplasările blocurilor scoartei sau alte parti superioare ale invelisului, in lungul unor falii formate anterior sau in lungul unora foarte adanci. Cutremure devastatoare, cu magnitudinea cuprinsa intre 7 si 8 grade pe scara Richter, s-au inregistrat in 8 octombrie 1620, 9 august 1679, 12 iunie 1701, 13 mai 1738, 6 aprilie 1790, 26 octombrie 1802, 1829, 28 ianuarie 1838. In secolul XX, cele mai semnificative evenimente au avut loc la 25 mai 1925, 10 noiembrie 1940, avand magnitudinea de 7,4 grade, 4 martie 1977 cu magnitudinea de 7,2 grade, 30 august 1986 cu magnitudinea de 7 grade, 30 si 31 mai 1990 cu magnitudinea de 6,9 respectiv 6,4 grade.

Numarul cutremurelor cu magnitudine egala sau mai mare de 3 grade inregistrate in judetul Vrancea (invecinat la nord de municipiul Ramnicu Sarat) pe ultimii ani se prezinta astfel:

- 1998 s-au inregistrat 19 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 28 aprilie cu magnitudinea de 5 grade;
- 1999, s-au inregistrat 33 cutremure din care, cele mai puternice s-au produs la 28 aprilie cu magnitudinea de 5,3 grade, la data de 8 si 14 noiembrie cu magnitudinea de 4,6 grade;



- 2000, s-au inregistrat 23 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 6 aprilie, cu magnitudinea de 5 grade.

Analiza factorilor de risc la nivelul municipiului Ramnicu Sarat trebuie sa tina cont in mod prioritar de faptul ca cea mai importanta zona seismica din Romania se afla in zona Vrancea.

2.4. CIRCULATIA

Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de drumul national DN22 (la nord de terenul generator de P.U.Z.) si de drumul in exploatare agricola (la vest si sud de terenul generator de P.U.Z.). Aceste cai de comunicare fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest se face legatura cu restul localitatii.

Profilul transversal din drumul national DN22 este constituit din parte carosabila asfaltata cu cate o banda de circulatie pe sens, marginita de acostamente stradale. Profilul transversal din drumul in exploatare agricola este constituit din strat suport balastat, marginit de acostamente stradale.

Infrastructura stradala este intr-o faza incipienta de dezvoltare si necesita imbunatatiri precum trotuare pietonale, spatii verzi amenajate, locuri de parcare pentru domeniul public.

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune in primul rand rezolvarea intersectiei dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricol, prin amenajarea unei noi intersectii in sens giratoriu. Aceasta noua intersectie va avea scopul de a dirija in siguranta participantii la trafic si totodata va oferi posibilitatea de a realiza prin terenul generator de P.U.Z. un drum colector de la vest la est, care va usura accesul la drumul national DN22 atat pentru terenul generator de P.U.Z., cat si pentru toti vecinii de pe latura de est a acestuia (se va prelungi solutia de drum colector pe toate terenurile vecine de la est, pana se va realiza un alt acces la drumul national DN22, iar distanta minima dintre cele doua cai de acces la DN22 va fi de minim 500.00m).

Solutia de circulatie pietonala adiacenta drumului national DN22 propusa de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi preluata si continuata si in viitoarele documentatii de urbanism zonale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren din intravilan. Din punct de vedere juridic, suprafata de teren pentru care s-a emis certificatul de urbanism este de 93372.00mp.

Conform P.U.G. Ramnicu Sarat – terenul generator de P.U.Z. se afla in extravilanul localitatii, zona agricola si nu este reglementat prin P.U.G..

Pe terenul generator de P.U.Z. in acest moment nu sunt edificate cladiri sau alte forme de investitii.

Terenul generator de P.U.Z. apartine domeniului public al U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat.

Terenul nu se afla in zona de protectie a vreo unui monument istoric, sau a vreo unui sit arheologic cunoscut.

Funciunile urbane din cadrul zonei studiate, invecinate terenului generator de P.U.Z., sunt urmatoarele:

- a) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente



- b) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter tertiar existente
- c) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente
- d) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente
- e) Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public
- f) Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
- g) Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat

In zona studiata si imprejurimile acesteia, nu exista riscuri naturale.

Analiza zonei studiate nu releva disfunctionalitati majore. Noua investitie propusa nu impune o functiune urbana incompatibila cu obiectivele deja existente din zona de studiu.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Terenul generator de P.U.Z. in acest moment nu este racordat la nici o retea edilitara din domeniul public a municipiului Ramnicu Sarat. Iar pentru noile reglementari privind retelele edilitare se propun urmatoarele:

a) Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune in primul rand rezolvarea intersectiei dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricol, prin amenajarea unei noi intersectii in sens giratoriu. Aceasta noua intersectie va avea scopul de a dirija in siguranta participantii la trafic si totodata va oferi posibilitatea de a realiza prin terenul generator de P.U.Z. un drum colector de la vest la est, care va usura accesul la drumul national DN22 atat pentru terenul generator de P.U.Z., cat si pentru toti vecinii de pe latura de est a acestuia (se va prelungi solutia de drum colector pe toate terenurile vecine de la est, pana se va realiza un alt acces la drumul national DN22, iar distanta minima dintre cele doua cai de acces la DN22 va fi de minim 500.00ml). Prin intermediul noul lot 17 din terenul generator de P.U.Z. se propune rezolvarea traversarii in subteran a tuturor retelelor edilitare pentru a putea bransa restul de loturi propuse de reglementat prin prezentul P.U.Z.. Din lotul 17 se va face legatura pentru toate celelalte loturi la drumul national DN22 si totodata la drumul in exploatare agricola.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale pentru toate loturile propuse de reglementat. Toate apele meteorice vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi si apoi stocate in bazine de retentie pentru fiecare lot in parte, sau vor fi colectate grupat si rezolvate in zona lotului 7 destinat echipamentelor tehnico-edilitare, unde mai departe vor fi tratate si apoi trimise spre statia de epurare din zona.

Reteaua de canalizare pluviala trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre punctele de colectare. Proiectarea retelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform conditiilor din Indicativ P 96-2015.

b) Alimentarea cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu



apa a terenului generator de P.U.Z, prin extindere de retea stradala si racordarea tuturor loturilor propuse de reglementat.

Reteaua stradala urmeaza a fi positionata ingropat la marginea strazii, sub acostmentul stradal. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru general si apoi fiecare lot de teren va avea cate un apometru individual pentru fiecare investitie aparte. Realizarea extinderii de retea si a bransamentului general se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozate in subteran sub cota de inghet.

c) Canalizarea apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem centralizat de colectare si canalizare a apelor uzate menajer pentru toate loturile propuse de reglementat. Solutia tehnica propusa va fi de extindere a retelei stradale si de bransare lot cu lot la aceasta retea. Extinderea de retea si bransamentele vor fi positionata ingropat la marginea strazii si vor fi dotate cu camine de vizitare.

Apele uzate tehnologice (industriale) vor fi tratate prin diverse procedee, in functie de poluantii specifici, scopul final fiind eliminarea impuritatilor chimice si microbiologice inainte de evacuarea acestora in sistemul centralizat de canalizare, sau inainte de a fi reintroduse in procesele tehnologice.

Realizarea acest lucrari se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

d) Alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune extinderea retelei zonale si racordarea la fiecarei lor propus de reglementat.

Pozitia bransamentelor se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare electrice generale.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

e) Telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat, nu se impune racordarea la o retea zonala de telecomunicatii si date.

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Noile investitii propuse de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o extindere de retea si bransamente pentru loturile unde este necesar (pozat ingropat sau aerian, in functie de solutiile aprobate).

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.



f) Incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu gaz metan, care este necesara pentru alimentarea centralelor de termice, sau alte utilaje ce necesita acest tip de combustibil.

Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi rezolvata prin extindere de retea si bransamente lot cu lot.

Extinderea de retea si bransamentele vor fi pozitionate ingropat la marginea strazii, sub acostamentul stradal. Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare generale de gaz. Realizarea acestor investitii se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozate in subteran.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu exista in acest moment activitati care sa produca surse de poluare a mediului, poluare a aerului, poluare a solului, poluare fonica, etc.. Pe partile de vest si sud ale zonei studiate se afla terenuri cu functionea destinata unitatilor industriale si depozitare, iar orice activitate activa are impus prin legislatia in vigoare reguli stricte de conformare si operare pentru a asigura ca activitatile realizate nu polueaza mediul.

La sud de terenul generator de P.U.Z. se afla statia de epurare a localitatii. Distanta dintre zona bazinelor de epurare deschise si terenul generator de P.U.Z. este de peste 400.00m, iar distanta dintre limitele de proprietate ale celor doua terenuri este de aproximativ 170.00m. O portiune din terenul generator de P.U.Z. se afla in raza de 300.00m fata de limita terenului invecinat ocupat de statia de epurare a localitatii, dar totodata mentionam ca aceasta zona nu este amenajata cu obiectivele principale ale statiei de epurare, iar nivelul de poluare al aerului pe aceasta zona este scazut.

Restul de terenuri din zona de studiu nu detin activitati cu risc de poluare al mediului.

In viitoarele etape de proiectare, de dupa aprobarea prezentului plan urbanistic zonal, se vor autoriza doar obiectivele ce pot dovedi respectarea legislatiei de protectie a mediului inconjurator.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi respectand prescriptiile din H.G. 525/1996.

Interventiile noi din cadrul zonei studiate, nu vor fi prezenta riscuri de poluare a mediului, atat pentru obiectivul generator de P.U.Z. cat si pentru restul zonei studiate.

In prezent toate retelele edilitare stradale prezente in zona studiata sau propuse de realizat, sunt si vor fi centralizate si canalizate respectand cu strictete legislatia de igiena si protectie a mediului inconjurator in vigoare. Noile reglementari propuse de pe terenul generator de P.U.Z. vor respecta toate cerintele necesare unei buni functionari prin centralizarea si canalizarea retelelor edilitare (retea de canalizare a apelor uzate menajer si dupa caz retea de canalizare a apelor meteorice).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu este cazul.



Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- Autoritatile locale au facut demersuri pentru imbunatatirea si intretinerea cailor de circulatie terestre din zona de studiu si vecinatatile acesteia.
- In zona studiata exista retea de distributie energie electrica, retea de canalizare a apelor uzate menajer, retea de alimentare cu apa potabila.
- Noua investitie va fi amenajata cu spatii verzi si plantate, reglementate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996 si legii 24 /2007. Aceste reglementari vor asigura necesarul de spatii verzi pentru noua functiune propusa de reglementat.
- Noile investitii vor oferi oportunitati pentru noi locuri de munca in favoarea locuitorilor din zona.
- Lotul 16 propus a fi reglementat cu functiunea de spatii verzi / zona de agrement, va oferi atat trecatorilor cat si locuitorilor din zona posibilitatea de relaxare intr-un parc urban. Mentionam ca cel mai apropiat parc urban adiacent zonei de studiu este la aproximativ 1.400.00ml spre vest, iar la aproximativ 500.00ml tot spre vest, in viitorul apropiat va fi amenajat un alt parc urban (proiect in curs de proiectare).

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In cadrul documentatiei P.U.G. Ramnicu Sarat, nu exista in prezent studii de fundamentare, iar propunerile de reglementare din prezenta documentatie de urbanism zonala, sunt pentru un teren aflat in zona de periferie, la marginea localitatii, prin urmare, nu este necesara elaborarea unui studiu de fundamentare.

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

Studiul topografic elaborat pentru prezenta documentatie de urbanism zonala, a fost realizat in sistem de referinta Stereo 70, iar scopul studiului topo a fost de a relata cu precizie, situatia exacta a terenului din cadrul studiului, in relatie cu zona studiata. Prin studiul topografic s-au determinat dimensiunea fiecarei laturi a terenului, pozitia fata de parcelele vecine, pozitia fata de caile de circulatie terestre, in sistem de coordonate XYZ – sistem de referinta stereo 70.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in extravilanul municipiului Ramnicu Sarat, zona agricola care nu este reglementat prin P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata nu exista cadru natural propus de protejat. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona predominant ocupata de terenuri cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare, marginita pe partea de nord si de est de zone de extravilan agricol, iar spre vest de zone de locuire individuala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI



Caile de comunicare dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de drumul national DN22 si drum in exploatare agricola, care se invecineaza cu terenul generator de P.U.Z. nord si vest. Aceste cai de comunicatie, fac legatura spre vest cu restul localitatii si cu toate obiectivele de interes general ale localitatii, iar spre est cu autostrada A7, de unde mai departe se face legatura cu alte localitati invecinate.

Profilul transversal din drumul national DN22 este constituit din parte carosabila asfaltata cu cate o banda de circulatie pe sens, marginita de acostamente stradale. Profilul transversal din drumul in exploatare agricola este constituit din strat suport balastat, marginit de acostamente stradale.

Infrastructura stradala este intr-o faza incipienta de dezvoltare si necesita imbunatatiri precum trotuare pietonale, spatii verzi amenajate, locuri de parcare pentru domeniul public.

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune in primul rand rezolvarea intersectiei dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricol, prin amenajarea unei noi intersectii in sens giratoriu. Aceasta noua intersectie va avea scopul de a dirija in siguranta participantii la trafic si totodata va oferi posibilitatea de a realiza prin terenul generator de P.U.Z. un drum colector de la vest la est, care va usura accesul la drumul national DN22 atat pentru terenul generator de P.U.Z., cat si pentru toti vecinii de pe latura de est a acestuia (se va prelungi solutia de drum colector pe toate terenurile vecine de la est, pana se va realiza un alt acces la drumul national DN22, iar distanta minima dintre cele doua cai de acces la DN22 va fi de minim 500.00m).

Solutia de circulatie pietonala adiacenta drumului national DN22 propusa de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi preluata si continuata si in viitoarele documentatii de urbanism zonale.

Caile de circulatie propuse din cadrul lotului 17 vor fi amenajate cu parte carosabila cu cate o banda de circulatie pe sens, marginita de trotuare pietonale de ambele parti. Partea carosabila va fi cu panta de la centru spre exterior de 2.50%. Trotuarele pietonale vor fi inaltate fata de caile de circulatie cu minim 0.15m fata de marginile carosabilului si vor avea panta de scurgere spre marginile carosabile de 1.50%.

Pentru lucrarile de extindere de retele si bransamente care vor traversa lotul 17, se recomanda traversarea acestora daca se poate prin spatiile verzi, iar acolo unde nu se poate se va traversa pe sub trotuare si pe sub partile carosabile.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

- Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea posibilelor disfunctionalitatilor existente si au condus la urmatoarele principii de lucru:
- reglementarea terenului generator de P.U.Z, prin generarea noilor functiuni precum: functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1); - functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15); - functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7); - functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16); - functiunea destinata cailor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17); functiuni la care se propune reglementarea unui set de reguli si prescriptii bazate pe legislatia in vigoare;
- asigurarea cailor de circulatie si a cailor de acces, prin examinarea celor



existente, validarea dimensionarii acestora si modernizarea acestora dupa caz;

- asigurarea retelelor edilitare in sistem centralizat si pozitionarea restrictiilor retelelor edilitare in raport cu zona studiata si terenul care a generat P.U.Z.;
- reglementarea de spatii verzi si plantate, decorative, de aliniament si cu rol de protectie fata de vecinatati conform prescriptiilor din H.G. 525/1996;
- reglementarea zonei edificabile care va avea la baza retrageri stradale, Codul Civil, retrageri conform normativ IP118-1/2025 si restrictii ale retelelor edilitare.

Indicatori urbanistici propusi:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1):

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
R.H.max. admisibil propus	P+2E;
H.max. admisibil propus	15.00m;

Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15):

P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
R.H.max. admisibil propus	P+2E;
H.max. admisibil propus	15.00m;

Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7):

P.O.T. maxim admisibil propus	50.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
R.H.max. admisibil propus	P+1E;
H.max. admisibil propus	12.00m;

Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16):

P.O.T. maxim admisibil propus	10.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.10
R.H.max. admisibil propus	Parter;
H.max. admisibil propus	6.50m;

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE- ZONA STUDIATA				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	16306.00mp	2.21%	16306.00mp	2.21%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter tertiar existente	9200.00mp	1.25%	9200.00mp	1.25%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente	2519.00mp	0.34%	2519.00mp	0.34%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente	206062.00mp	27.92%	276947.00mp	37.53%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	17980.00mp	2.43%	26453.00mp	3.58%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339.00mp	2.49%	18339.00mp	2.49%
Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594.00mp	63.36%	374222.00mp	50.71%
Zone terenuri cu functiunea destinata comertului si serviciilor	0.00mp	0.00%	6229.00mp	0.84%
Zone terenuri cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare	0.00mp	0.00%	3116.00mp	0.42%
Zone terenuri cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement	0.00mp	0.00%	4669.00mp	0.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	738000.00mp	100.00 %	738000.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE – TEREN GENERATOR DE P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Teren generator de P.U.Z. aflat in extravilan cu destinatie agricola (situatia existenta)	93372.00mp	100.20%	0.00mp	0.00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglamentarea cu functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	0.00mp	0.00%	6229.00mp	6.67%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglamentarea cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)	0.00mp	0.00%	70885.00mp	75.92%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglamentarea cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	0.00mp	0.00%	3116.00mp	3.34%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglamentarea cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	0.00mp	0.00%	4669.00mp	5.00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglamentarea cu functiunea destinata cailor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)	0.00mp	0.00%	8473mp	9.07%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	93372.00mp	100.00 %	93372.00mp	100.00 %

REGIMUL DE ALINIERE/RETRAGERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor din cadrul noii functiuni propuse de reglementat si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie existente;
- efecte compositionale.

Regimul de aliniere al zonei edificabile propusa, marcat in plansa U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare, indica limita maxima admisibila de construire, fata de fiecare alt teren invecinat.

In conformitate cu HOTARAREA nr. 525 din 27 iunie 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art 24 precizeaza: "Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, sa fie conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Amplasarea constructiilor si dotarilor acestora, in interiorul zonei edificabile din terenul generator de P.U.Z., se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform normativ IP 118-1/2025.

Noua solutie de zonificare, are in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Infrastructura retelelor edilitare a localitatii este realizata in acest moment de catre Primaria Ramnicu Sarat. Retele din zona de studiu sunt reseaua de alimentare cu energie electrica, reseaua de alimentare cu apa potabila, reseaua de canalizare ape uzate menajer, retele care nu necesita modificari. Restul de retele inexistente se vor rezolva fie prin extinderea celor zonale, fie se vor rezolva local.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Pentru toate loturile propuse de reglementat componente terenului generator de P.U.Z., se propun reglementari noi, pentru zone amenajate cu spatii verzi de incinta, care vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, iar in lotul 16 se propune amenajarea unei zone de agrement. Toate spatiile verzi propuse de reglementat vor asigura un minim necesar pentru loturile rezultate in urma studiului.



Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative.

Din momentul realizarii urbanizarii zonei studiate, este necesara asigurarea utilitatilor edilitare aferente acestora, respectiv alimentarea cu apa potabila, canalizarea apelor uzate menajer, canalizarea apelor pluviale de incinta (dupa caz), energia electrica, gaze naturale si optional telecomunicatii si date. Prin adaptarea noilor solutii conform cerintelor propuse din actuala documentatie de urbanism zonala, solutie ce contine bransarea la retelele adiacente terenului generator de P.U.Z., rezulta ca solutiile propuse sunt in conformitate cu normelor de igiena si de exploatare in vigoare.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere: - colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale (pucele ecologice), urmand a fi colectate si ridicate periodic de catre o firma de specialitate, in baza unor contracte de prestari servicii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuie respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; Articolele reciclabile din hartie, carton, sticla etc, vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, sunt impuse obiective de utilitate publica precum:

- *reglementarea de noi functiuni urbanistice pe o suprafata de teren aflata in proprietatea a U.A.T. Ramnicu Sarat, functiuni care vor deservi la pregatirea terenului pentru a fi inchiriat de catre companii din domeniul privat.*
- se propun reglementari unei noi intersectii in sens giratoriu intre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricola imediat invecinate cu terenul generator. Mentionam ca o portiune din terenul generator de P.U.Z. va fi utilizata la crearea acestei noi intersectii in sens giratoriu. Totodata pentru crearea posibilitatii de acces atat pentru toate loturile propuse prin P.U.Z. cat si pentru vecinii imediat invecinati de la est, se propune realizarea unui drum colector (acest drum colector va fi continuat pe viitor si peste terenurile invecinate de la est, prin elaborarea a altor documentatii de urbanism zonale).
- se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;
- se propun reglementari pentru amenajarea unei zone de agrement (lot 16);



- se propun reglementari pentru dotari conexe si complementare, precum extinderea de retele edilitare si bransarea la acestea.

3.9. SANATATEA POPULATIEI - PRESCRIPTII

3.9.1 – Pentru obiectivele sau activitatile care pot avea factori de poluare fonica a mediului (produc zgomot si vibratii), se vor asigura zone de protectie sanitara.

3.9.2. – Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor de studiu nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

3.9.3. – Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin retea centralizata de canalizare a apelor uzate menajer; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate.

3.9.4 – Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajer, fecaloid- menajer. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

3.10. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR:

Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua zonificare propusa de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in plansa U02- Reglementari urbanistice- Zonificare.

Se vor respecta toate actele normative de proiectare si executie in vigoare privind noua zonificare propusa de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regasi si in planul de U02- Reglementari urbanistice- Zonificare.

3.10.1. Zone cu riscuri naturale precum si zonele asupra carora trebuie impuse restrictii de construire.

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea (zona de vecinatate de la nord a judetului Buzau) corespunde zonei celei mai activ seismica din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vrancioaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adancimi intre 80-160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *in regiunea de campie intre Ramnicu Sarat, Marasesti si Tecuci cu cutremure mai putin adanci.*

Cunoscand istoria seismicitatii zonei Vrancei si aria afectata de anumite cutremure produse in aceasta zona, consideram toata zona municipiului Ramnicu Sarat ca fiind in raza de actiune cu hazard seismic a zonei Vrancea.

Alte riscuri naturale

Nu este cazul. Atat zona studiata cat si terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale precum alunecari de teren sau inundatii.



3.10.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

• În zona de studiu și împrejurimile acesteia nu se află stații de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

3.10.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ P118/1-2025).

• În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

3.10.4. Reglementări specifice pentru caile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonala se asigură existența cailor de intervenție în cazul unei situații de urgență, care respectă prevederile din Normativ P118/1-2025. Acestea sunt reprezentate de drumul național DN22 și drum în exploatare agricolă.
- Accesul mijloacelor și al persoanelor pentru intervențiile operative în caz de urgență publică de incendiu, în vederea salvării și acordării ajutorului persoanelor aflate în pericol, stingerii incendiilor și limitării efectelor acestora, trebuie să fie asigurat conform prevederilor din normativ IP118/1-2025.

3.10.5. Reglementări specifice pentru accesul autospecialelor de intervenție la trenul generator de P.U.Z.:

• Prin prezenta documentație de urbanism zonala sunt propuse reglementări pentru cai de acces în incintă și cai de circulație de incintă care vor fi dimensionate pentru a satisface cerințelor de prevenire și stingere a incendiilor Normativ IP118/1-2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri și echipajele acestora vor putea să își exercite în siguranță datoria de intervenție, asupra terenului în studiu și a viitoarelor investiții din următoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de intervenție cu gabarit minim de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Reglementări specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele construcții din următoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapă de proiectare în parte.

3.11. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal, ce face obiectul acestei documentații, apar costuri după cum urmează:

- Trasarea cu exactitatea a limitelor de proprietate a terenului generator de P.U.Z., de către un inginer de specialitate topografic;
- Extinderea și bransarea la rețelele zonale adiacente terenului generator de P.U.Z., acestea vor fi pentru rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă, pentru rețeaua centralizată de canalizare a apelor uzate menajer, pentru rețeaua



centralizata de gaze naturale, pentru reseaua centralizata de energie electrica si optional pentru reseaua de telecomunicatii si date.

- Dupa realizarea obiectivelor propuse beneficiarul are obligatia de a reface caile de circulatie afectate in momentul perioadei de construire si aducerea acestora la starea initiala.

Toate aceste investitii vor fi suportate de catre beneficiar.

Consecintele economice si sociale ale acestei investitii sunt pozitive, in sensul intregirii unei zone cu potential, care este in curs de dezvoltare.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. DENUMITA - P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, pentru teren situat in - **EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT, NR. CAD. 39643, JUDETUL BUZAU**, s-a facut in baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor de locuit, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, a Regulamentului Local de Urbanism a Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat, a "Hotararii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adica H.G.R. 525-1996, precum si a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

PLANUL URBANISTIC ZONAL impreuna cu REGULAMENTUL aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatii de construire.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatie si echipare edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

In concluzie, consideram ca solutia propusa ofera un maxim de eficienta privind ocuparea terenului, exploatarea parcelelor studiate, precum si organizarea optima a circulatiei in zona.


Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR OHSAS :9001:2008
CERTIFICAT NR.0868/2/2/1



SR EN ISO 14001:2005
CERTIFICAT NR.0868/1/1/2



SR OHSAS 18001:2008
CERTIFICAT NR.0868/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B - DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +4 0 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1.1. Prezentul regulament este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenului, de realizare si utilizare a constructiilor, infrastructurii si retelelor edilitate de pe terenul propus de reglementat prin P.U.Z..

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare (stabilirea unui set de reguli care au la baza legislatia in vigoare).

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat prin intermediul altor Planuri Urbanistice Zonale, se modifica reglementarile si conceptia in baza carora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA:

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat in principal urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 cu ultimele modificari si completari - privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Indicativ G.M. 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism constituie cadrul legislativ pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a localitatilor, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente;
- R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat;
- Legea 50/1991 cu ultimele modificari si completari - privind autorizarea executarii constructiilor;
- Codul Civil;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor ;
- Normativul privind securitatea la incendiu a constructiilor, indicativ P118/1-



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

2025, aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 267/2025;

- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificari si completari - privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificari si completari;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificari si completari;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 cu ultimele modificari si completari;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentatii de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiata in prezentul P.U.Z.).
- Conditii de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/1988 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/1993 si Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001.

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Zona studiata si imprejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale sau de detaliu elaborate anterior.

Planul Urbanistic General are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei localitati si cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

1.3.1. La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor atrase in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

1.3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru terenul generator de P.U.Z., care se afla in extravilanul localitatii si este propus a fi atras in intravilan si reglementat cu urmatoarele functiuni urbanistice: - Functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1); - Functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15); - Functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7); - Functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16); - Functiunea destinata cailor de



circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17); Functiuni la care se propune reglementarea unui set de reguli si prescriptii bazate pe legislatia in vigoare.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z. in suprafata totala de $S=93372.00\text{mp}$, cu mentinerea ca functiune principala in zona studiata, de zona destinata unitatilor industriale si de depozitare (la vest si sud), marginita de zone agricole din extravilan (la est si nord).

Pentru terenul generator de P.U.Z. studiat, din prezenta documentatie de urbanism zonala, se propun urmatoarele:

- Se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu functiuni urbanistice precum:
 - *functiunea destinata comertului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15);*
 - *functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7);*
 - *functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16);*
 - *functiunea destinata cailor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17);*
- Se propun reglementari pentru amenajarea de accesuri pietonale ;
- Se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;
- Se propun reglementari pentru normarea locuri de parcare, care vor avea la baza prescriptii din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:
 - 5.1. - *Constructii administrative -*
 - 5.1.1. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:*
 - a) *cate un loc de parcare pentru 10-40 salariat;*
 - b) *locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:*
 - *un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;*
 - *un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;*
 - *atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.*
 - 5.1.2. - *Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariat plus un spor de 20.00% pentru invitati.*
 - 5.3. - *Constructii comerciale*
 - 5.3.1. - *Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:*
 - *un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;*
 - *un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;*
 - *un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*



●● un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

●● activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

●● activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

●● activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

- Se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996, Anexa 6:

6.2. - Constructii comerciale

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.

6.7. - Constructii de turism si agrement

- pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

6.10. Constructii industriale

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.

- Se propun reglementari pentru rezolvarea imprejmuirii perimetrului. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;

- Se propune evaluarea retelelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizarii de bransamente la retelele deja prezente in zona, sau extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru retelele greu de extins se vor gasi solutii tehnice locale;

- Se propune asigurarea zonei de protectie sanitara pentru zona industriala, conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.9- Intre unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zone de protectie sanitara).



2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT:

Sistematizarea verticala va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

Zona de studiu nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea.

Terenul generator de P.U.Z. se afla intr-o zona ocupata predominant de activitati industriale cu zone de depozitare.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In zona studiata nu exista in raza de 100.00m monumente istorice, sau situri arheologice cunoscute.

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

2.2.1. Colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului:

Indepartarea apelor uzate menajer se va face prin retea stradala centralizata de canalizare a apelor uzate menajer. Toate loturile propuse de reglementat vor fi dotate cu retele de incinta pentru colectarea apelor meteorice si vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi. Apele uzate tehnologic (industriale) vor fi tratate prin diverse procedee, in functie de poluantii specifici, scopul final fiind eliminarea impuritatilor chimice si microbiologice inainte de evacuarea acestora in receptorii naturali, sau inainte de a fi reintrodusa in procese tehnologic.

Este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane, etc.,) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere si industriale.

Este interzisa deversarea apelor uzate menajer si tehnologice, in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face in recipienti acoperiti si mentinuti in buna stare, amplasati in conditii salubre, in zone special amenajate. Administrarea locala va asigura precolectarea si evacuarea reziduurilor stradale.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor si sa nu afecteze sursele locale de apa.

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014.

2.2.2. Aprovizionarea cu apa potabila a localitatilor si a constructiilor aflate in intravilan

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

- Surse subterane - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila (put forat, gospodarii centralizate de apa)
- Surse de suprafata - ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat - Apa potabila - categoria I de folosinta si numai dupa tratare - apa potabila (retea centralizata de alimentare cu apa potabila a localitatii).

Sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protectie sanitara cu regim sever;
- Zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare;
- Asigurarea unor cantitati minime de apa potabila pentru a satisface nevoile gospodaresti si publice: - 50 l / om / zi - instalatii locale - 100 l / om / zi - instalatii centrale;
- In caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apa potabila corespunzator unui consum de 12 ore.

Intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate) se asigura prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajarea igienica a instalatiilor care consta in:

- Amplasarea in amonte de orice sursa poluata imprejmuirea pe o raza de 3.00m;
- Taluzarea terenului din jur in panta (4*5 cm la m) spre exterior si impermealizare (betonare);
- Impermealizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70cm deasupra solului si 60cm sub nivelul solului. Distributia apei trebuie sa fie continua. Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila cu retele de apa destinate altor scopuri.

Mentionam ca solutia adoptata in cazul de fata va fi de bransare la reseaua stradala adiacenta terenului generator de P.U.Z..

2.2.3. Salubritate, generalitati

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipienti, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau gospodarie individuala (administratii locatari, sedii de firma) prin pubele ecologice, cu roti, dotate cu saci menajeri de unica folosinta.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul - urbanistic, functional si compozitional.

Se vor evita deasemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoierului, mai ales in zonele reziduale, zonele verzi si plantate, etc.. In caz contrar se vor lua masurile necesare, iar faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.



Interventiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, ca apoi să se aducă îmbunătățiri, prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE A CONSTRUCȚIILOR:

2.3.1. Se vor respecta toate actele normative de proiectare și execuție în vigoare privind noua zonificare propusă de reglementat pe terenul generator de P.U.Z., aceste date se vor regăsi și în planul de U02-Reglementări urbanistice- Zonificare.

2.3.1.1. Zone cu riscuri naturale precum și zonele asupra cărora trebuie impuse restricții de construire.

Riscuri seismice

Teritoriul județului Vrancea (zona de vecinătate de la nord a județului Buzău) corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

- *trunchiul Vranceaia-Tulnici-Soveja, unde se produc cutremure la adâncimi între 80–160 km, legat de curbura arcului carpatic;*
- *în regiunea de câmpie între Râmnicu Sărat, Marasesti și Tecuci cu cutremure mai puțin adânci.*

Cunoscând istoria seismicității zonei Vrancei și aria afectată de anumite cutremure produse în această zonă, considerăm toată zona municipiului Râmnicu Sărat ca fiind în raza de acțiune cu hazard seismic a zonei Vrancea.

Alte riscuri naturale

Nu este cazul. Atât zona studiată cât și terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale precum alunecări de teren sau inundații.

2.3.1.2. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de stațiile de distribuție a carburanților la autovehicule.

- În zona de studiu și împrejurimile acesteia nu se află stații de distribuție carburanți. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.3. Zone cu interdicție de construire conform distanțelor de siguranță față de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescripții din NP 037/1999 și Normativ P118/1-2025).

- În zona de studiu și apropierea acesteia, nu se află sistemele de alimentare cu gaze lichefiate. Prin urmare nu se impun zone cu restricții de construire.

2.3.1.4. Reglementări specifice pentru caile de intervenție în cazul unor situații de urgență.

- Prin prezenta documentație de urbanism zonată se asigură existența cailor de intervenție în cazul unei situații de urgență, care respectă prevederile din Normativ P118/1-2025. Acestea sunt reprezentate de strada drumul național DN22 și de drumul în exploatare agricolă.



- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din P118/1-2025.

2.3.1.5. Reglementari specifice pentru accesul autospecialelor de interventie la trenul generator de P.U.Z.:

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1-2025, sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Reglementari specifice de mai sus fac referire doar la terenul generator de P.U.Z., iar pentru viitoarele constructii din urmatoarele faze de proiectare, se vor face studii individuale aprofundate pentru fiecare etapa de proiectare in parte.

2.3.2. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul P.U.Z..

Pentru zona studiata - conform Legii nr. 350/2001, modificata si completata, autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse P.U.G. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D., iar cele aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, P.O.T., C.U.T. si retragerii cladirilor fata de aliniament se stabilesc prin P.U.Z., aprobat prin H.C.L. emis de catre Consiliul Local al Primariei Ramnicu Sarat, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T., trebuie sa exprime limita maxima de suprafata permis a fi ocupata la sol cu constructii si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat. P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, P.O.T. arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate, sau alei de circulatie. Prin utilizarea judicioasa a P.O.T. se poate mentine situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.

Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat) mentionate pentru fiecare zona functionala, sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico - edilitara.



2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale (conform H.G. 525/1996).

Autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari precum infrastructura, parcaje, garaje, etc., se vor face conform H.G. 525/1996.

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile urbanistice si stabilit prin avizele obtinute conform Certificatului de Urbanism si conform retragerilor impuse prin H.G. 525/1996.

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenuri (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este considerat ca linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

2.4.3. Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil (2.00m pe laturile cu goluri si 0.60m pe laturile fara goluri), precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si in acelasi timp se vor respecta si considera, dupa caz, studii de insorire.

Autorizarea oricarui obiectiv care presupune modificari aduse la P.U.Z. asupra distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se stabilesc prin P.U.D..

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism. Iar pentru determinarea distantelor minime intre cladiri, se vor realiza studii de specialitate corelate cu legislatia in vigoare, prin care autoritatile competente isi vor impune punctul de vedere si vor aviza favorabil in vederea construirii doar atunci cand toate conditiile sunt intocmite.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII. DRUMURI SI ACCESURI:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accedarii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca sunt asigurate accesurile auto si pietonale, corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.Z..



2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitate se vor realiza de catre investitor / beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietatea orasului sau a judetului, daca legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor din H.G. 525/1996, Sectiunea IV, Articolul 30, Punctele 1 si 2.

H.G. 525/1996, Sectiunea a IV-a Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor, Articolul 30

Parcelarea:

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

a) front la strada de minimum 8.00m pentru cladiri insiruite si de minimum 12.00m pentru cladiri izolate sau cuplate;

b) suprafata minima a parcelei de 150.00mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200.00mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala ci latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Solutia de dezmembrare propusa va fi compusa din:

- Lot 1 - Com.+Serv.	S=6229.00mp
- Lot 2 - Ind.+Dep.	S=5149.00mp
- Lot 3 - Ind.+Dep.	S=5200.00mp
- Lot 4 - Ind.+Dep.	S=5252.00mp
- Lot 5 - Ind.+Dep.	S=5179.00mp
- Lot 6 - Ind.+Dep.	S=4016.00mp
- Lot 7 - Echip.teh.edil.	S=3116.00mp
- Lot 8 - Ind.+Dep.	S=6955.00mp
- Lot 9 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
- Lot 10 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
- Lot 11 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
- Lot 12 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
- Lot 13 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
- Lot 14 - Ind.+Dep.	S=6688.00mp
- Lot 15 - Ind.+Dep.	S=6581.00mp
- Lot 16 - Sp.v.agr. 5.00% (Legea24/2000)	S=4669.00mp
- Lot 17 - Cir.rut.	S=8473.00mp



2.7.2. Regim de inaltime

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice P.U.G. sau P.U.Z..

Regimul de inaltime va rezulta din inaltimea medie a zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (conform H.G. 525 / 1996).

In situatii exceptionale, in functie de destinatie si zona care le include, constructiile pot avea si inaltimei mai mari cu conditia ca solutiile adoptate sa fie justificabile din punct de vedere functional, compozitional - urbanistic etc..

Inaltimea constructiilor se stabileste si pe baza criteriilor de functionalitate, silueta localitatii, inchiderea campului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obtinerii unor dominante compozitionale etc.

Regimul de inaltime se stabileste prin documentatiile urbanistice P.U.G. si/sau P.U.Z..

2.7.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525 / 1996.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.) imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.8. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in totalitate pe terenurile puse la dispozitie de beneficiar.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni urbanistice propuse, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:

5.1. - Constructii administrative -

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20.00% pentru invitati.



5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;*
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;*
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;*
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;*
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.*

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform H.G. 525 / 1996.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi functiunii propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 Anexa 6:

6.2. - Constructii comerciale

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.

6.7. - Constructii de turism si agrement

- pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

Reglementare prin P.U.Z.: prin prezentul P.U.Z. se impune ca din cei 5.00% din totalul de teren, propusi a fi reglementati pentru zona de agrement, maxim 10.00% sa fie destinat construirii de cladiri provizorii pentru parcuri orasenesti, maxim 25.00% sa fie destinat pentru alei pietonale pentru parcuri orasenesti, iar restul de 65.00% sa fie amenajat cu spatii verzi si plantate.



6.10. Constructii industriale

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile din H.G. 525 / 1996. Prin detalieri, se pot urmari cateva reguli:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60 m, iar cea superioara pana la 2.00m.

Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii si/sau vegetatie perena.

- gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2.00m, din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarului.

- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Nota: se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, acestea sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z. catre caile de circulatie auto si pietonale invecinate.

Laturile celelalte de gard care vor fi laterale sau posterioare, inaltimea lor nu va depasi 2.00m. Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele.

Pentru trasarea cu precizie a limitelor de proprietate si pozitiile noilor loturi propuse de dezmembrat, se va apela la ajutor de specialitate, respectiv inginer topografic.

CAPITOLUL 3 - PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE -LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE:

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic, terenul detinut de catre beneficiar, satisface suprafata necesara pentru a fi utilizata conform cerintelor certificatului de urbanism emis.



3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei de studiu este de zonă industrială cu spații de depozitare, marginită de zone de extravilan agricol pe partea de nord-est și est. Zona este considerată industrială deoarece în zona de studiu și împrejurimile acesteia predomină terenuri ocupate cu activități industriale care sunt interconectate la cai de circulație terestre auto și pietonale din domeniul public. Menționăm că în zona studiată se află și alte terenuri cu funcțiuni diferite de cea de industrie și depozitare, precum funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente, funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente, funcțiunea destinată unităților agricole existente, iar în rest există terenuri nereglementate prin documentații de urbanism (terenuri agricole).

Luând în calcul modul de utilizare al terenurilor din zona de studiu, pe perioada ultimilor 20 ani, se preconizează că zona nu va suferi modificări masive pe viitor, iar noile reglementări se îmbină în armonie cu funcțiunile și dotările prezente în acest moment.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicație rutieră (accesuri, platforme, parcaje);
- construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protecție.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECȚIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- **Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.**
 - a) Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
 - b) Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)
 - c) Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
 - d) Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zonă de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
 - e) Funcțiunea destinată căilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)
- **Reglementări conexe funcțiilor de bază permise prin P.U.Z.**
 - a) Reglementări propuse pentru sistematizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Reglementări propuse pentru construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Reglementări propuse pentru spații verzi și plantate;

- d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
- e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale pietonale;
- f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
- g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platorme pentru pubele ecologice.

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

- constructiile si amenajarile care indeplinesc conditiile de realizare si functionare conform acordului de mediu si sunt compatibile cu functiunile stabilite pentru zona respectiva;
- rezolvarea circulatiilor si a echiparii tehnico - edilitare;
- respectarea regimului de aliniere stabilit;
- Respectarea zonei de protectie conform normelor:
 - Ordinul M.S. 119/2014, O.G.R. 96/1999 privind constituirea si utilizarea fondului special pentru reducerea riscurilor tehnologice a utilajelor, echipamentelor si instalatiilor industriale.

Autorizarea constructiilor si amenajarilor in zona de protectie a drumurilor si a retelelor edilitare este permisa cu avizul detinatorilor de drumuri si retelelor edilitare.

Cladirile specifice zonelor de agrement si spatii verzi cu plantate amenajate, vor fi in procent maxim de 10.00% din totalul de teren. *Conform Legii 24 / 2007, Art. 18. , pct. (5) - In limita unei cote de 5.00% din suprafata fiecarui obiectiv inregistrat in registrul local al spatiilor verzi, autoritatile administratiei publice locale pot autoriza amplasarea unor constructii usoare, cu caracter provizoriu, pentru activitatile de comert si alimentatie publica, in conformitate cu documentatiile de urbanism legal aprobate.*

Prin urmare se permite utilizarea a 10.00% din totalul de teren (din lot 16), teren destinat doar pentru cladirile specifice de agrement si spatii verzi amenajate, unde se vor putea amplasa cladiri de comert si alimentatie publica (cladiri mobile/provizorii/sezoniere). Acest teren, va ramane in proprietatea publica si va fi incredinta doritorilor prin contracte de inchiriere. Conditiiile de a utiliza aceast procent de 10.00% din lotul 16, pentru a fi folosit la activitati comerciale si de alimentatie publica, este de a se incadra unor proiecte de specialitate care sa nu denatureze arhitectura si armonia parcului urban, de a se incadra in regimul cladirilor provizorii/ sezoniere/ cladiri mobile, de a respecta toata legislatia in vigoare pentru a putea functiona in conformitate cu aceasta si de a fi licitate periodic/anual pentru a putea fi inchiriate de catre terti, in acest fel cheltuielile parcului urban sa poate fi acoperite din incasarea chiriilor.

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA 2 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea fata de punctele cardinale pentru cladirile din zonele propuse de reglementat, se va face tinandu-se cont de normele tehnice si sanitare pentru a asigura insorirea prin iluminat natural si confortul psihologic.

Orientarea favorabila este spre Sud si Sud-Est, asigurand o insorire optima pe tot parcursul anului, totodata aceasta orientare asigura si o eficienta energetica.

Se va urmari evitarea orientarii exclusive spre nord, recomandandu-se dubla orientare a spatiilor interioare pentru a asigura un iluminat natural adecvat.

Autorizarea constructiilor in etapele viitoare se face respectand regulile de insorire mentionate in H.G. 525/1996 si normele sanitare din O.M.S. 119/2014, care prevad distante minime intre cladiri pentru a permite patrunderea luminii.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice numai cu avizul conform al organelor de specialitate.

In zona de protectie a drumurilor publice se pot autoriza in afara celor mentionate mai sus, cu avizul organelor de specialitate, lucrari de echipare edilitara, mobilier urban, amenajari de spatii verzi.

In zona de protectie a drumurilor publice este interzisa autorizarea unor constructii sau amenajari care prin amplasare, conformare sau exploatare, afecteaza desfasurarea traficului rutier sau pietonal.

Pentru drumul national DN22 este impusa restrictie de construire de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului. Prin urmare limita edificabila spre latura de nord va fi la minim 30.00m fata de limita de proprietate a terenului generator de P.U.Z..

Stabilirea limitelor edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor), prevederile Codului Civil si prevederile O.G.43/1997. Aceste date se regasesc si in planșa **U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare.**

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Reglementarea zonei edificabile pentru constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi dictata de restrictiile impuse de cailor de circulatie invecinate.

In urmatoarele faze de proiectare, amplasarea viitoarelor constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniamentele stradale. Aceasta retragere va fi dictata de limita de edificabil care este variabila in functie de fiecare latura de teren generatoare de P.U.Z.. Se impune retragere stradala de 5.00m fata de drumul in exploatare agricola invecinat de la vest si sud. Se impune retragere stradala de 30.00m fata de drumul national DN22 de pe latura de nord. Se impune retragere stradala de 5.00m fata de drumul propus de dezmembrat din terenul generator de P.U.Z..

Stabilirea limitelor edificabile propuse s-a facut luand in calcul prevederile legislative ale INDICATIV P118/1-2025 (normativ de prevenire si stingere a incendiilor), prevederile Codului Civil si prevederile O.G.43/1997. Aceste date se regasesc si in planșa **U02.0-Reglementari urbanistice -Zonificare.**



ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale terenului generator de P.U.Z. vor avea la baza prescriptii din Codul Civil, prescriptii din normativul de prevenire si stingere a incendiilor indicativ P.118/1-2025. Totodata viitoarele investitii vor respecta distantele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Retragerile impuse prin prezenta documentatie pentru laturile terenului generator de P.U.Z. ce pot fi considerate laterala si posterioare sunt laturile care se intalnesc cu alte forme de proprietate asupra careie se poate construi. Toate laturile laterale si posterioare, au impusa limita edificabila la 0.60m fata de limita de proprietate (conform Codului Civil, latura de constructii care nu prezinta goluri).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE LIMITELE PARCELEI SI A CONSTRUCTIILOR INTRE ELE:

Toate loturile propuse de dezmembrat din noua solutie de urbanizare vor avea retrageri stradale de minim 18.00m pe latura de nord, respectiv 5.00m pe laturile de est si vest. Pentru laturile considerate laterale si posterioare se va respecta cerinta Codului Civil, de minim 0.60m pentru peretii fara goluri, si de minim 2.00m pentru peretii cu goluri. Dar totodata se va lua in calcul, ca intre cladirile dintre cel putin doua loturi de teren, sa se respecte o distanta minima de $H/2$ (distanța calculata dintre doua cladiri va fi a celei mai inalte) dar nu mai putin de 6.00m, daca gradul de rezistenta la foc al cladirilor permite, iar arhitectura dintre cladirile studiate nu se distorsioneaza una pe cealalta.

Distantele intre cladirile de pe aceeasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime) si utilizarea corespunzatoare prin iluminare si ventilare naturala, insorire, salubritate si securitate.

Pentru cladirile din etapele viitoare de proiectare, se vor asigura cai de circulatie adiacente acestora, cu latimea de minim 7.00m pentru accesul autospecialelor de interventie (autoscara), la doua dintre fatadele acestora.

ARTICOLUL 6 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Caile de comunicare principale dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de drumul national DN22 (la nord de terenul generator de P.U.Z.) si de drumul in exploatare agricola (la vest si sud de terenul generator de P.U.Z.). Aceste cai de comunicare fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest se face legatura cu restul localitatii.

Profilul transversal din drumul national DN22 este constituit din parte carosabila asfaltata cu cate o banda de circulatie pe sens, marginita de acostamente stradale. Profilul transversal din drumul in exploatare agricola este constituit din strat suport balastat, marginit de acostamente stradale.

Infrastructura stradala este intr-o faza incipienta de dezvoltare si necesita imbunatatiri precum trotuare pietonale, spatii verzi amenajate, locuri de parcare pentru domeniul public.

Pentru accesarea uzuala in terenul generator de P.U.Z. se propune in primul rand rezolvarea intersectiei dintre drumul national DN22 si drumul in exploatare agricol, prin amenajarea unei noi intersectii in sens giratoriu. Aceasta



noua intersectie va avea scopul de a dirija in siguranta participantii la trafic si totodata va oferi posibilitatea de a realiza prin terenul generator de P.U.Z. un drum colector de la vest la est, care va usura accesul la drumul national DN22 atat pentru terenul generator de P.U.Z., cat si pentru toti vecinii de pe latura de est a acestuia (se va prelungi solutia de drum colector pe toate terenurile vecine de la est, pana se va realiza un alt acces la drumul national DN22, iar distanta minima dintre cele doua cai de acces la DN22 va fi de minim 500.00ml).

Solutia de circulatie pietonala adiacenta drumului national DN22 propusa de reglementat prin prezenta documentatie de urbanism zonala, va fi preluata si continuata si in viitoarele documentatii de urbanism zonale.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul terenurilor studiate, sau in spatiile de parcare special amenajate detinute de catre beneficiar. Se recomanda gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de construire cat si in timpul de exploatare a investitiilor, se va face in afara drumurilor publice.

Pentru noile functiuni propuse de reglementat locurile de parcare se pot realiza doar in interiorul terenului generator de P.U.Z..

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noile functiuni, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/2022, iar normarea locurilor de parcare ale functiunilor urbanistice propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996 Anexa 5 :

5.1. - Constructii administrative -

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariat;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;

- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariat plus un spor de 20.00% pentru invitati.

5.3. - Constructii comerciale

5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

●● un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

●● un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

●● un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

●● un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.



5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

ARTICOLUL 8 – REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL SI INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

R.H.max. admisibil propus

P+2E;

H.max. admisibil propus

15.00m;

Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

R.H.max. admisibil propus

P+2E;

H.max. admisibil propus

15.00m;

Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

R.H.max. admisibil propus

P+1E;

H.max. admisibil propus

12.00m;

Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

R.H.max. admisibil propus

Parter;

H.max. admisibil propus

6.50m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

9.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiilor propuse și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii zonale și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

9.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

9.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

9.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastise, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

Condiții de echipare a rețelei de canalizare a apelor pluviale (de incintă)

Prin prezenta documentație de urbanism zonala, pentru noile funcțiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem de colectare și canalizare a apelor pluviale pentru toate loturile propuse de reglementat. Toate apele meteorice vor fi filtrate prin separatoare de hidrocarburi și apoi stocate în



bazine de retentie pentru fiecare lot in parte, sau vor fi colectate grupat si rezolvate in zona lotului 7 destinat echipamentelor tehnico-edilitare, unde mai departe vor fi tratate si apoi trimise spre statia de epurare din zona.

Reteaua de canalizare pluviala trebuie solutionata cu panta de scurgere, care sa permita gravitational scurgerea apelor meteorice spre punctele de colectare. Proiectarea retelei de canalizare a apelor pluviale se va face conform conditiilor din Indicativ P 96-2015.

Conditii de echipare a retelei de alimentare cu apa potabila

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu apa a terenului generator de P.U.Z, prin extindere de retea stradala si racordarea tuturor loturilor propuse de reglementat.

Reteaua stradala urmeaza a fi pozitionata ingropat la marginea strazii, sub acostmentul stradal. Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu camin cu apometru general si apoi fiecare lot de teren va avea cate un apometru individual pentru fiecare investitie aparte. Realizarea extinderii de retea si a bransamentului general se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozata in subteran sub cota de inghet.

Conditii de echipare a retelei de canalizare a apelor uzate menajer

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune realizarea unui sistem centralizat de colectare si canalizare a apelor uzate menajer pentru toate loturile propuse de reglementat. Solutia tehnica propusa va fi de extindere a retelei stradale si de bransare lot cu lot la aceasta retea. Extinderea de retea si bransamentele vor fi pozitionata ingropat la marginea strazii si vor fi dotate cu camine de vizitare.

Apele uzate tehnologic (industriale) vor fi tratate prin diverse procedee, in functie de poluantii specifici, scopul final fiind eliminarea impuritatilor chimice si microbiologice inainte de evacuarea acestora in sistemul centralizat de canalizare, sau inainte de a fi reintroduse in procesele tehnologice.

Realizarea acest lucrari se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu energie electrica

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat se impune extinderea retelei zonale si racordarea la fiecarui lor propus de reglementat.

Pozitia bransamentelor se va propune in continuare pe marginea cailor de circulatie auto, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare electrice generale.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Conditii de echipare a retelei de telecomunicatii si date

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbane propuse de reglementat, nu se impune racordarea la o retea zonala de telecomunicatii si date.



In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicati si date. Noile investitii propuse de reglementat nu necesita racordarea la acest tip de retea edilitara, iar deoarece aceasta este optionala, in caz de beneficiarul doreste a avea acces la sistemul de telecomunicatii si date, se poate realiza o extindere de retea si bransamente pentru loturile unde este necesar (pozat ingropat sau aerian, in functie de solutiile aprobate).

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea aeriana vizibila a cablurilor CATV.

Conditii de echipare a retelei de alimentarea cu gaz naturale

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noile functiuni urbanistice propuse de reglementat se impune rezolvarea necesitatii de alimentare cu gaz metan, care este necesara pentru alimentarea centralelor de termice, sau alte utilaje ce necesita acest tip de combustibil.

Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi rezolvata prin extindere de retea si bransamente lot cu lot.

Extinderea de retea si bransamentele vor fi pozitionate ingropat la marginea strazii, sub acostamentul stradal. Bransamentele propuse de realizat vor fi dotate cu contoare generale de gaz. Realizarea acestor investitii se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Toate retelele de incinta vor fi pozata in subteran.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa 6, pct. 6.8.:

- 6.2. - *Constructii comerciale - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.*

- 6.7. - *Constructii de turism si agrement - pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.*

- 6.10. *Constructii industriale - pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.*

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 20.00 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40.00% din suprafata dintre aliniament si cladiri;

- plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100.00 mp in zona rezidentiala si de dotari.

Dezvoltarea suprafetelor plantate va cuprinde spatii verzi de aliniament si zone verzi de protectie.

11.2. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

11.3. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.



ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

Prin prezenta documentatie de urbanism se propun reglementari noi pentru imprejmuire precum:

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.
- gardurile dintre proprietati si cele posteriore vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.00m (cota masurata fata de C.T.S.), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.
- se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc.).

Fronturile stradale se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din loturile terenului generator de P.U.Z., catre caile de circulatie invecinate. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

• procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z. sau P.U.G.;

Indicatori urbanistici propusi:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

P.O.T. maxim admisibil propus 50.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00

Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

P.O.T. maxim admisibil propus 10.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.10

• indicatorii maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. se pot modifica doar prin documentatii de urbanism zonale.

SECTIUNEA 4 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA DE STUDIU A P.U.Z..

4.1. Regulamentul local de urbanism a urmarit detalierea articolelor cuprinse in regulamentul general de urbanism, conform conditiilor specifice zonei si caracteristicilor unitatilor teritoriale de referinta.

4.2. Dupa aprobarea planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism, autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face in temeiul si cu respectarea documentatiilor de urbanism prevazute in cele doua documente, avizate si aprobate conform legii.

4.3. Dupa caz, autoritatea administratiei publice locale, poate solicita prin certificatul de urbanism, in vederea fundamentarii deciziei de emitere a autorizatiei de construire, intocmirea unor si/sau obtinerea unor avize specifice (in functie de zona, de amplasament, de natura constructiei, etc.).



4.4. In situatia unui litigiu intre solicitantul autorizatiei de construire si autoritatea administratiei publice locale abilitate conform legii, solicitantul se poate adresa instantei judecatoresti (in conditiile legii contenciosului administrativ).



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.



SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT NR. RO1281/1/1/1



SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/2



SR OHSAS 18001:2015
CERTIFICAT NR. RO 1281/1/1/3

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTIILE
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL./FAX +4 0 237 232 777

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investitiilor propuse prin P.U.Z.

A. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: - **P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- Amplasament: - **Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau**
- Numar proiect: - **980 / 2026**
- Faza de proiectare: - **P.U.Z.**
- Beneficiar: - **U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- Proiectant: - **S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.**

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea planului urbanistic zonal vor fi suportate integral de catre beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar/propietar/investitor.

Lucrari necesare propuse vor fi realizate din fonduri publice.



S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. FOCSANI

C. Defalcarea costurilor

CATEGORII DE COSTURI			
C1. Cheltuieli elaborare documnetatii topografice (dezmembrari, alipiri)		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C1.1.	Cheltuieli pentru dezmembrari	Suportate de catre investitor	26 000 lei
C1.2.	Cheltuieli pentru alipiri – nu este cazul	Suportate de catre investitor	0 lei
C2. Cheltuieli pentru retele edilitare		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C2.1.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu apa potabila	Suportate de catre investitor	30 000 lei
C2.2.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de canalizare ape uzate menajer	Suportate de catre investitor	30 000 lei
C2.3.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu energie electrica	Suportate de catre investitor	20 000 lei
C2.4.	Cheltuieli pentru bransarea la reseaua de alimentare cu gaze	Suportate de catre investitor	30 000 lei
C3. Cheltuieli pentru amenajarea cailor de circulatie auto si pietonale		Responsabil	Evaluarea estimativa a costurilor (LEI)
C3.1.	Cheltuieli pentru realizare stratului suport, strat de uzura a drumului - drum de incinta	Suportate de catre investitor	35 000 lei
C3.2.	Amenajari pentru protectia mediului	Suportate de catre investitor	20 000 lei

D. Etapizarea realizarii investitiilor

In functie de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe constructii, in etape diferite.

- intocmirea si aprobarea P.U.Z.
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitiile preconizate
- bransarea la retelele edilitare stradale in baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea accesului auto si pietonal;
- realizarea investitiilor preconizate si finalizarea prin receptii;
- intabularea constructiei /constructiilor





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad.
39643, judetul Buzau

U00.0 INCADRAREA IN TERITORIU
(pe suport importat din P.U.G. Ramnicu Sarat)

INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1:20000



- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.		= 93 372.00 mp	
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA		= 738 000.00 mp	
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT	
Project Nr.: 980/2026		Titlu Proiect: - P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau	
Faza: P.U.Z.		Titlu Plansa: INCADRARE IN TERITORIU	
Plansa U00.0		Scara: 1:2000	
Data: 2026		SPECIFICATIE	
NUME		SEMNETURA	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu	
DESENAT: Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil			



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad.
39643, judetul Buzau

U00.1 INCADRAREA IN ZONA
(pe suport importat din geoportal.ancpi.ro/imobile.html)

INCADRARE IN ZONA Sc. 1:5000



Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată căilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților agricole existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare existente
	Zone terenuri destinate circulației carosabla din domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
	Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 93 372.00 mp - SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 738 000.00 mp			Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT		Proiect Nr.: 980/2026
			S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:5000		P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: INCADRARE IN ZONA	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saula Cosmin Virgil		2026		U00.1

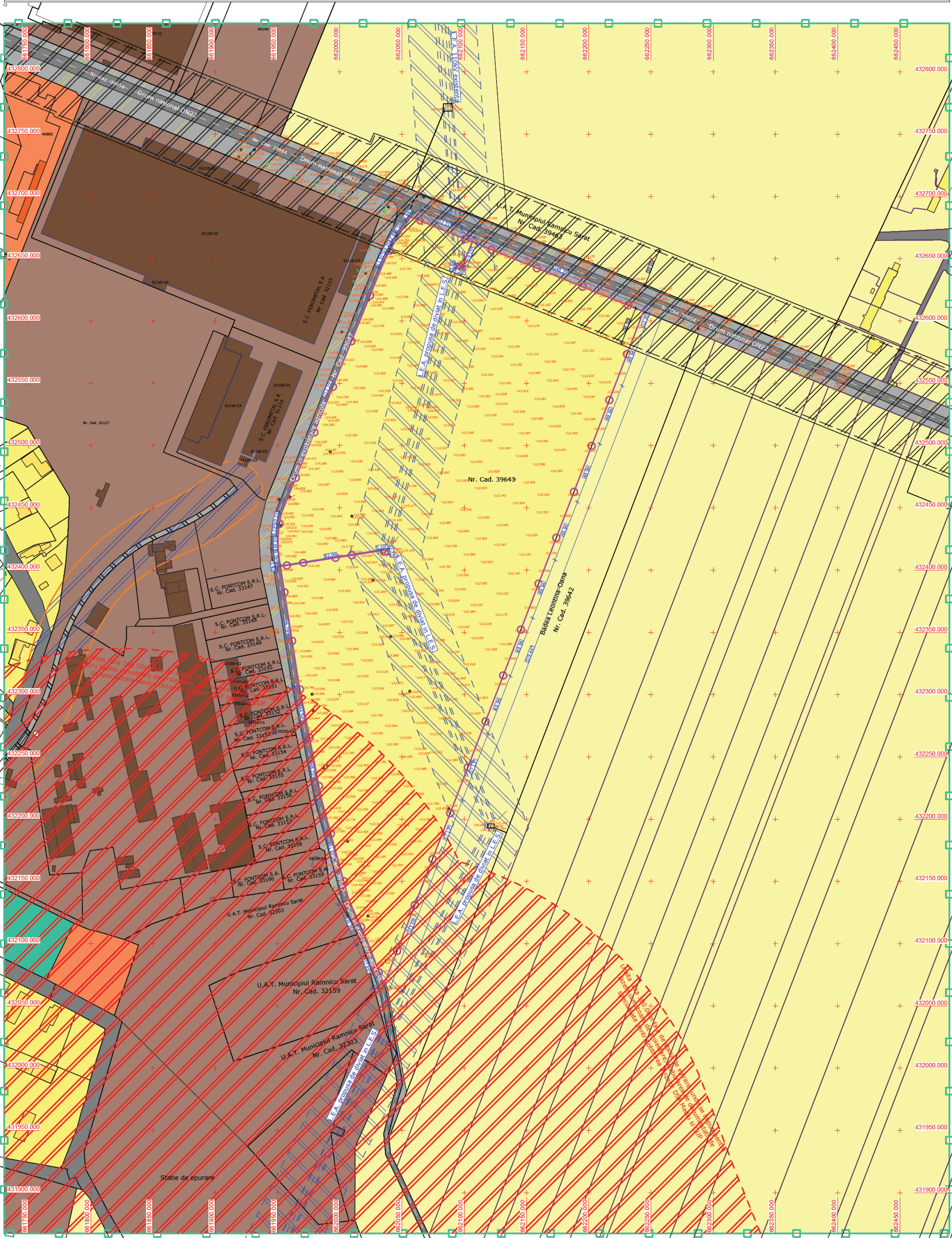


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad.
39643, judetul Buzau

U01.0 SITUATIA EXISTENTA
(pe suport topografic - sistem de coordonate Stereo 70)

SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:2000



SITUATIA EXISTENTA:

1. Edificabil:

	Rețea de transport energie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune, care prezintă zone de protecție cu restricții față de liniile electrice
	Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30,00m față de marginea zonei de siguranță a drumului național DN22, zona de extravilan existent a localității
	Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (din zona industrială) - situate de o parte și de alta a axei căii ferate în limita de maxim 20,00m fiecare conform O.U.G. 12/1998
	Limita pe raza de 300,00m față de stația de epurare. Nota: La fața D.T.A.C. pentru construirea în interiorul razei de 300,00 față de stația de epurare, se vor elabora studii de specialitate pentru obținerea următoarelor avize: D.S.P., Mediu și Companie de Apă

2. Circulații și accesuri:

	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

- Zona nereglementată - teren extravilan
P.O.T. maxim admisibil existent
C.U.T. maxim admisibil proexistent

4. Regim de înălțime:

- Zona nereglementată - teren extravilan
R.H.max. maxim admisibil existent
H.max maxim admisibil proexistent

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘĂ PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiuni destinate unităților industriale și de depozitare, comerț și servicii, echipamente tehnico-edilitare, cai de circulație rutieră și 5,00% spații verzi conform Legii 24/2000
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților agricole existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare existente
	Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
	Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat

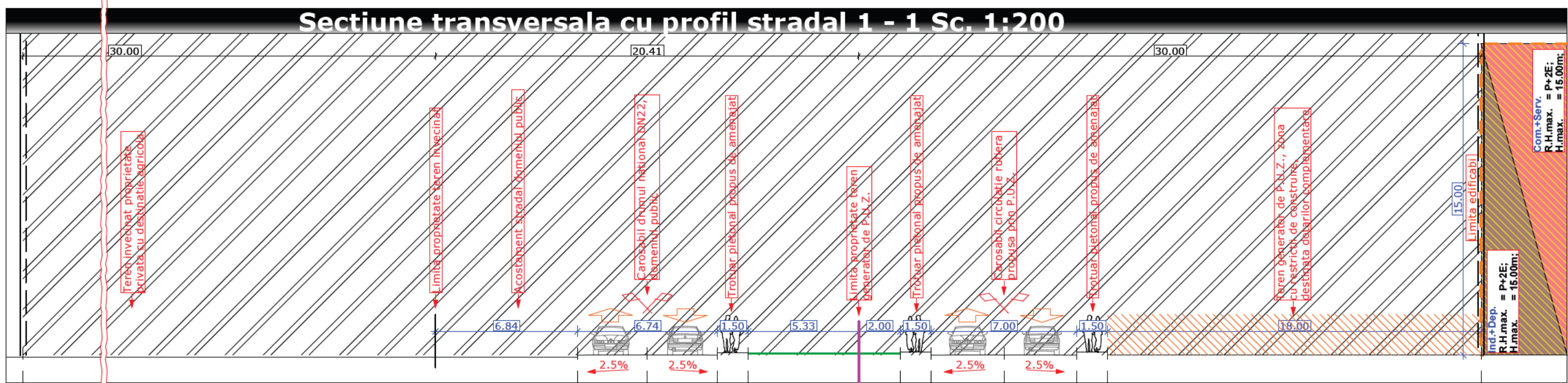
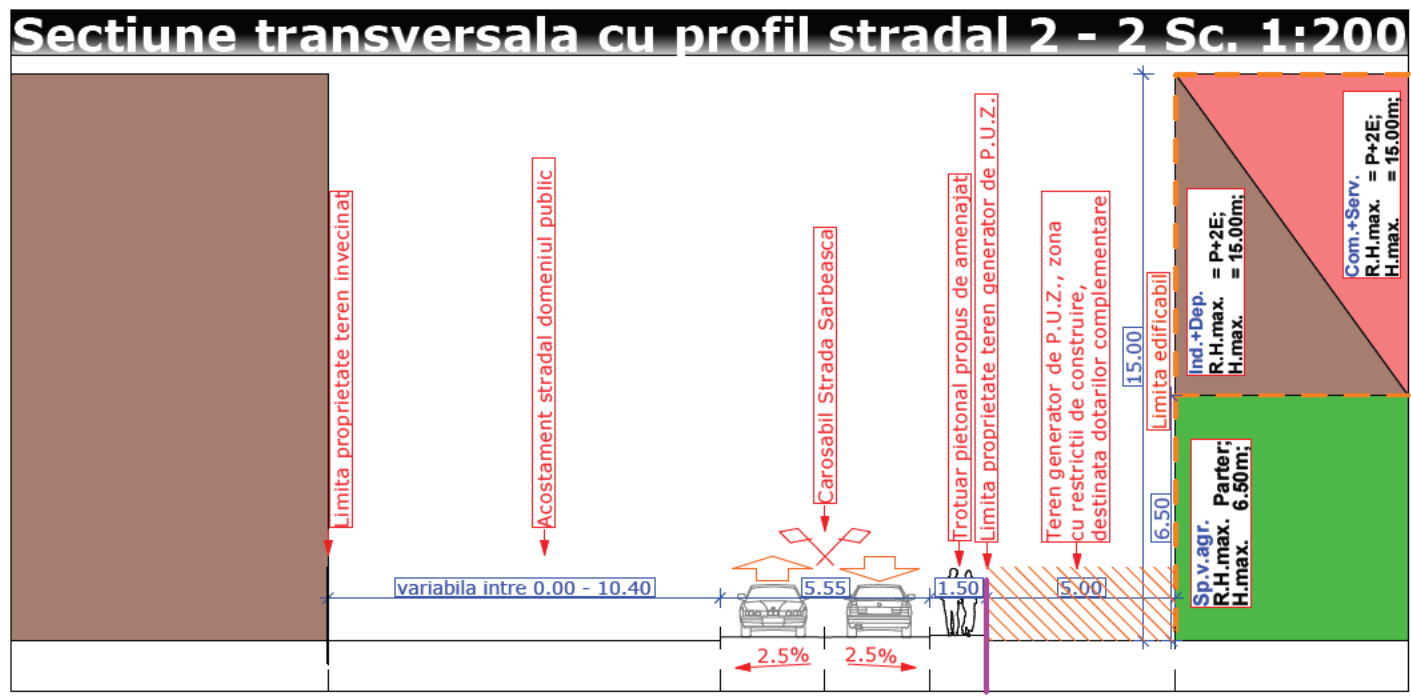
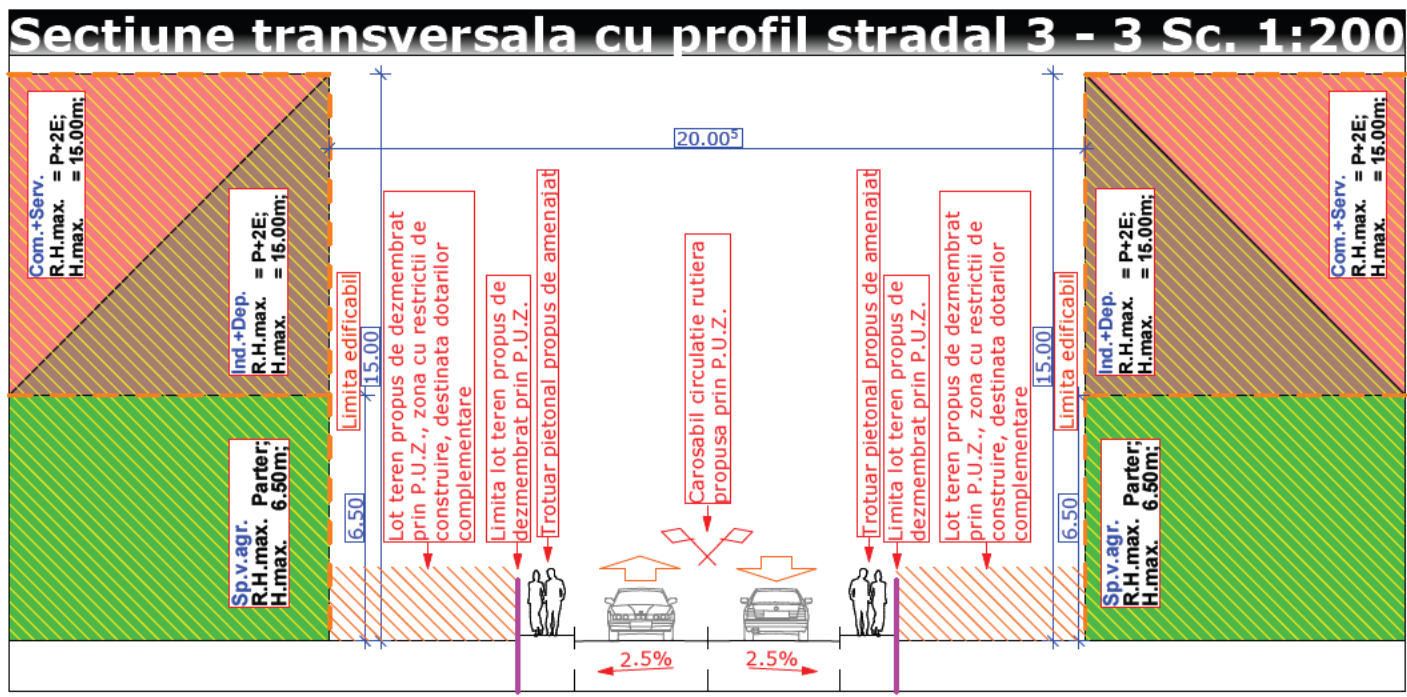
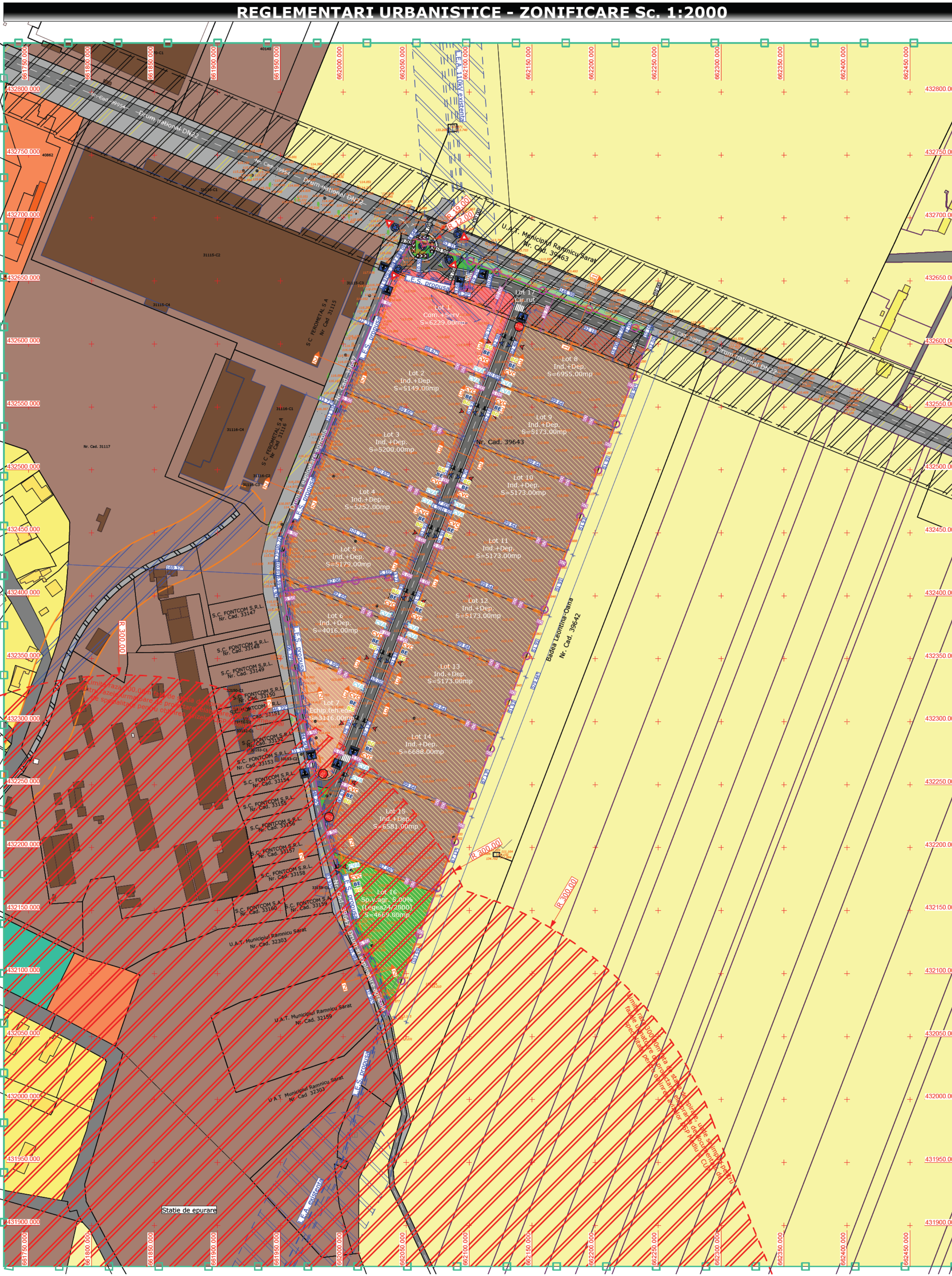
BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	16306,00mp 2,21%
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente	9200,00mp 1,25%
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților agricole existente	2519,00mp 0,34%
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare existente	206062,00mp 27,92%
	Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	17980,00mp 2,43%
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339,00mp 2,49%
	Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594,00mp 63,36%
TOTAL ZONA STUDIATA		738000,00mp 100,00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
	Teren generator de P.U.Z. aflat în extravilan cu destinație agricolă (situația existentă)	93372,00mp 100,00%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.		93372,00mp 100,00%

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 93 372.00 mp - SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 738 000.00 mp		Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT		Proiect Nr.: 980/2026
		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:2000	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil			U01.0



REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:	Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spatii verzi si plantate, platforme publice ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)
	Zona intr-o limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spatii verzi si plantate, platforme publice ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare
	Rețea de transport energie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune, care prezintă zone de protecție cu restricții față de liniile electrice
	Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30.00m față de marginea zonei de siguranță a drumului național DN22, zona de extravilan existent la localități
	Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (din zona industrială) - situate de o parte și de alta a axei caii ferate în limita de maxim 20.00m fiecare conform O.U.G. 12/1998
	Limita pe raza de 300.00m față de stația de epurare. Nota: La fața D.T.A.C. pentru construirea în interiorul razei de 300.00m față de stația de epurare, se vor elabora studii de specialitate pentru obținerea următoarelor avize: D.S.F., Mediu și Companie de Apă

2. Circulații și accesuri:

	Circulație carosabilă și parcaje
	Circulație pietonală
	Acces auto / ieșire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
P.O.T. maxim admisibil propus	1.20	
Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)	P.O.T. maxim admisibil propus	40.00 %
P.O.T. maxim admisibil propus	1.20	
Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	P.O.T. maxim admisibil propus	50.00 %
P.O.T. maxim admisibil propus	1.00	
Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	P.O.T. maxim admisibil propus	10.00 %
P.O.T. maxim admisibil propus	0.10	

4. Regim de înălțime:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	P2E	15.00m;
R.H.max. admisibil propus	P2E	15.00m;
Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)	P2E	15.00m;
R.H.max. admisibil propus	P2E	15.00m;
Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	P2E	12.00m;
R.H.max. admisibil propus	P2E	12.00m;
Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	P2E	6.50m;
R.H.max. admisibil propus	P2E	6.50m;

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate	Limita terenului care a generat P.U.Z.
Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSĂ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	- se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSĂ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	- se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSĂ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	- se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSĂ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	- se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUSĂ PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)	- se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată calilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)
Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților agricole existente	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare existente
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	

6. Utilități:

C.V.A.	canin de vizitare apometru (bransament la rețeaua de alimentare cu apă potabilă)
C.V.C.	canin de vizitare canalizare apă uzată menajer (bransament la rețeaua de canalizare apă uzată menajer)
BE	bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică
BG	bransament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONAL (P.U.Z.)

- a) Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	- b) Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)
- c) Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	- d) Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
- e) Funcțiunea destinată calilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)	

Reglementări conex funcțiilor de bază permise prin P.U.Z.

- a) Reglementări propuse pentru sistematizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să deosebească vecinătatea, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta soluții viabile și conform legislației în vigoare);	- b) Reglementări propuse pentru construire împrejurare definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
- c) Reglementări propuse pentru spații verzi și plantate;	- d) Reglementări propuse pentru amenajare de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
- e) Reglementări propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice;	- f) Reglementări propuse pentru amenajarea rețelelor și echipamentelor edilitare;
- g) Reglementări propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice.	

Pentru terenul propus de reglementare se vor asigura:

- Se propune atragere teren în intravilan și reglementarea acestuia cu funcțiuni urbanistice precum: - funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15); - funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7); - funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16); - funcțiunea destinată calilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17);	- Se propun reglementări pentru amenajarea de accese pietonale ; - Se propun reglementări pentru amenajarea de cai de circulație pietonală de incintă, dimensiunea conform specificațiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;
---	--

- Se propun reglementări pentru normarea locurilor de parcare, care vor avea la bază prescripțiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5.

5.1. - Construcții administrative -	5.1.1. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute: a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.7; - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autoare;
-------------------------------------	---

5.1.2. - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20.00% pentru invitați.

5.3. - Construcții comerciale	5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: • un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; • un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; • un loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; • un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
-------------------------------	---

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzută câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.	5.9. - Construcții și amenajări de agrement
--	---

5.9.1. - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevăzută câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Construcții industriale

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează: • activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; • activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; • activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100mp.	- Se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate de incintă. Noile reglementări vor avea la bază prescripțiile din H.G. 525 / 1996, Anexa 6.
--	--

6.2. - Construcții comerciale

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2.00-5.00% din suprafața totală a terenului.	6.7. - Construcții de turism și agrement
---	--

- pentru construcții de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25.00% din suprafața totală a terenului.	6.10. Construcții industriale
--	-------------------------------

- pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20.00% din suprafața totală a terenului.	- Se propun reglementări pentru rezolvarea împrejurimii perimetrale. Se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din H.G. 525 / 1996;
---	---

- Se propune evaluarea rețelelor edilitare existente din zona studiată și propunerea realizării de bransamente la rețelele deja prezente în zona, sau extinderii celor lipsă și apoi carosabile la acestea. Pentru rețelele greu de extras se vor găsi soluții tehnice locale.	- Se propune asigurarea zonei de protecție sanitară pentru zona industrială, conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art.9. - Într-o unitate industrială, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zona de protecție sanitară).
--	--

Soluție tehnică propusă pentru lotizare:

Lot 1 - Com.+Serv.	S=6229.00mp	Lot 10 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 2 - Ind.+Dep.	S=5149.00mp	Lot 11 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 3 - Ind.+Dep.	S=5200.00mp	Lot 12 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 4 - Ind.+Dep.	S=5252.00mp	Lot 13 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 5 - Ind.+Dep.	S=5179.00mp	Lot 14 - Ind.+Dep.	S=6688.00mp
Lot 6 - Ind.+Dep.	S=4016.00mp	Lot 15 - Ind.+Dep.	S=6581.00mp
Lot 7 - Echip.teh.edil.	S=3116.00mp	Lot 16 - Sp.v.agr. 5.00% (Legea24/2000)	S=4669.00mp
Lot 8 - Ind.+Dep.	S=6955.00mp	Lot 17 - Cir.rut.	S=8973.00mp
Lot 9 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp		

- Suprafața teren care generează P.U.Z.	= 93 372.00 mp	Beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ	= 738 000.00 mp		

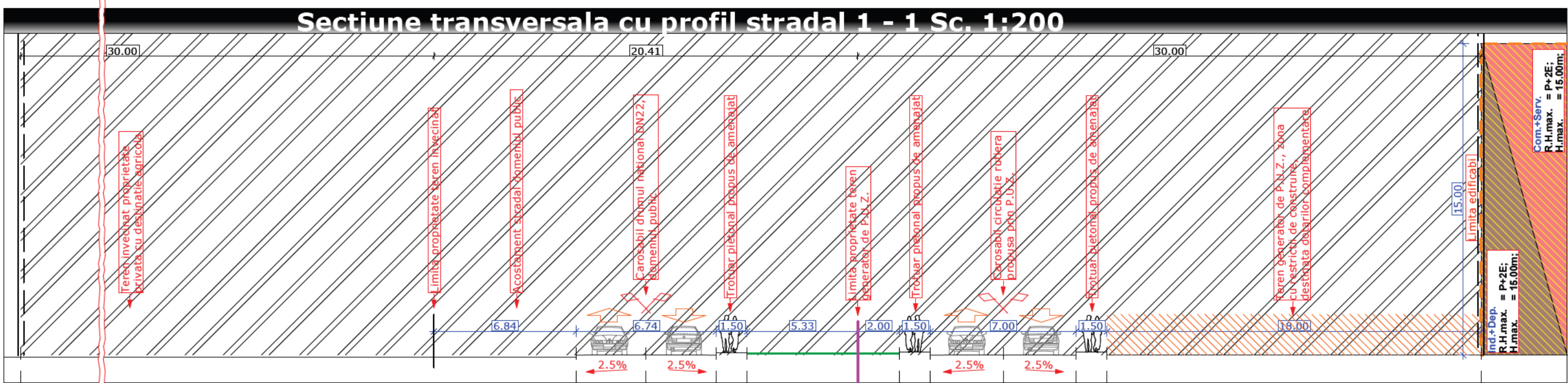
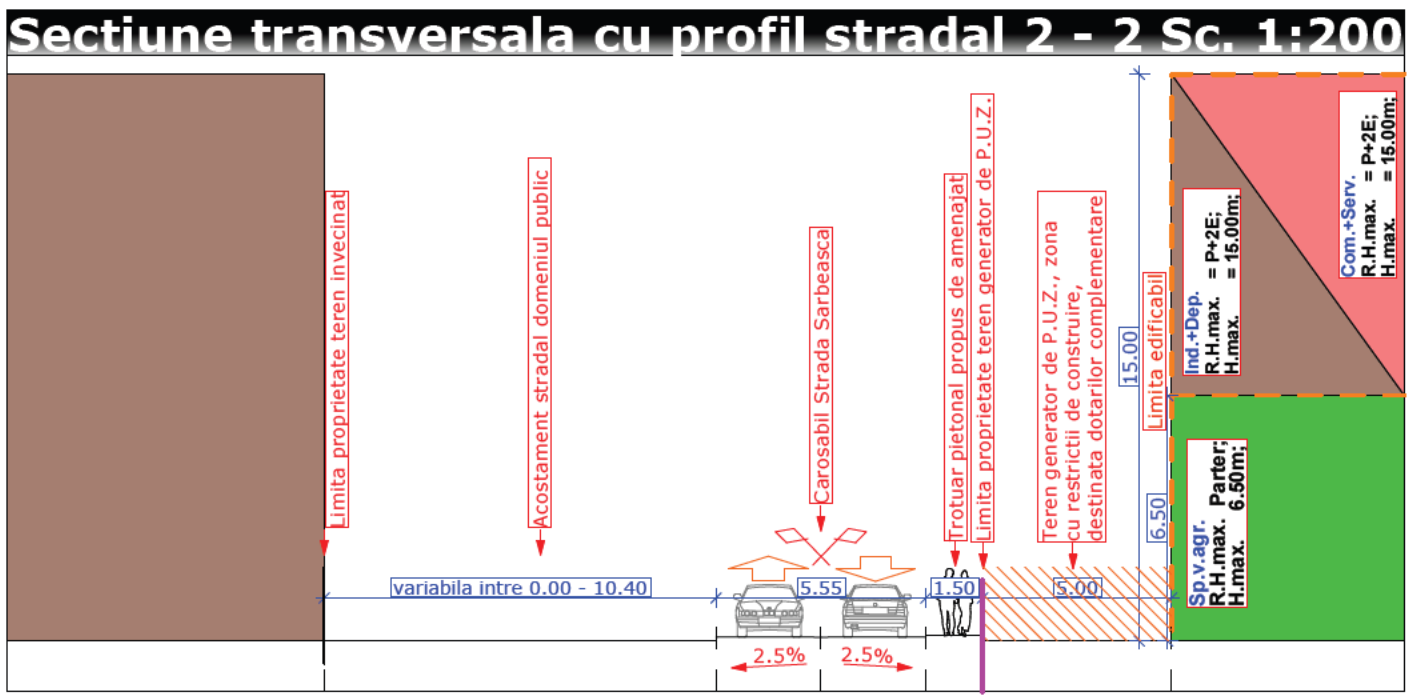
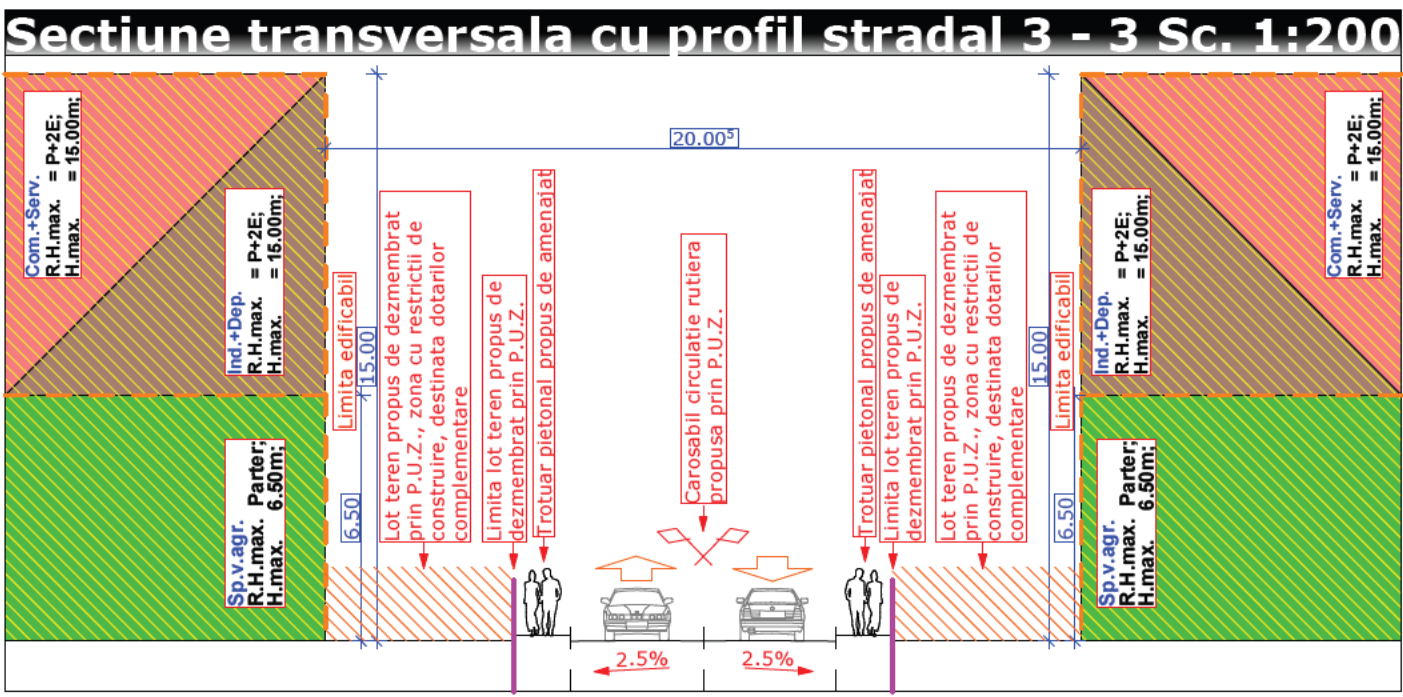
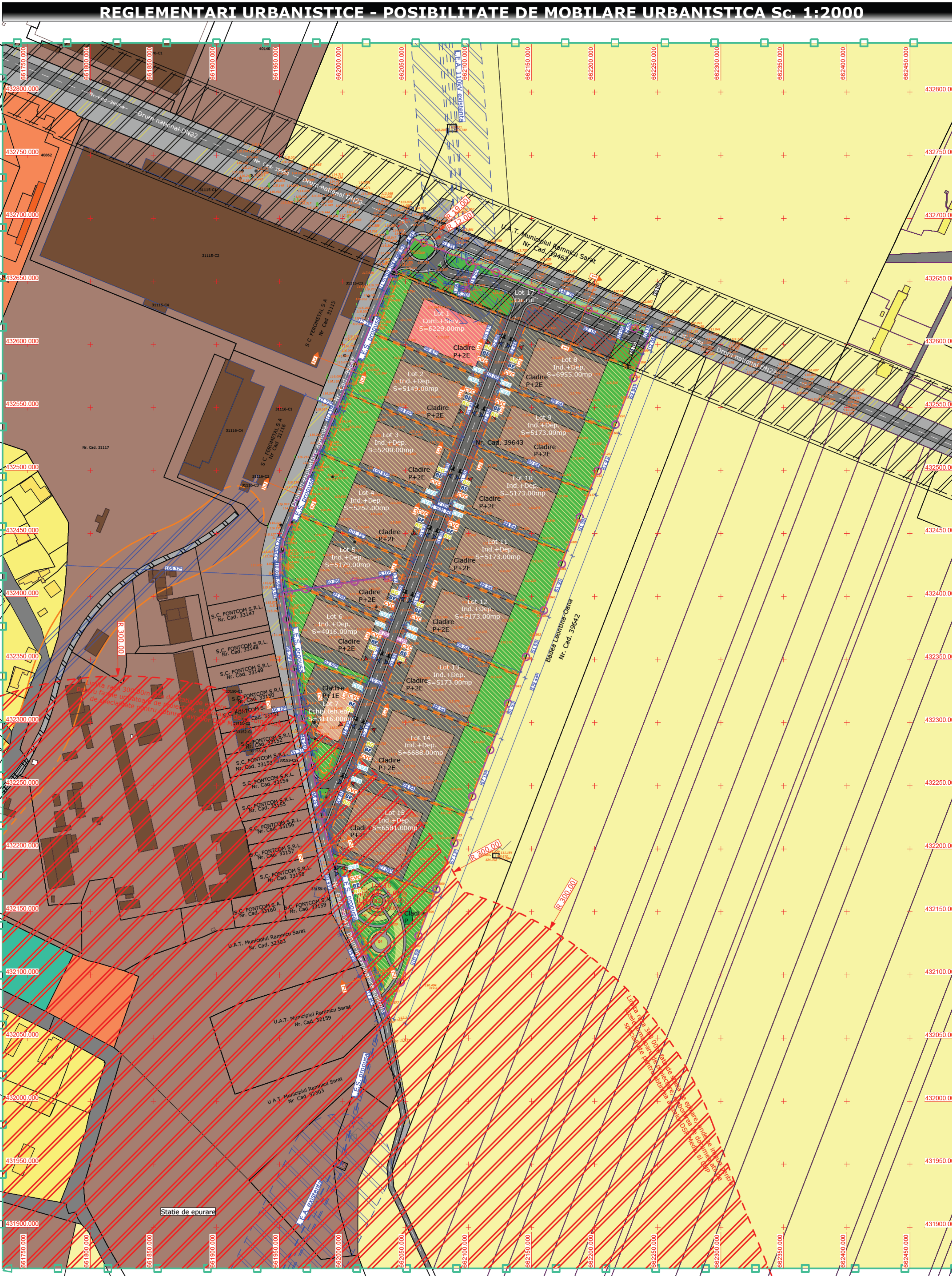
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara:	1:2000	Titlu Proiect:	P.U.Z. - INFINTARE PARC INDUSTRIAL	Faza:	P.U.Z.
------------	---------------------	--------	--------	----------------	------------------------------------	-------	--------

PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu	Scara:	1:2000	Titlu Proiect:	P.U.Z. - INFINTARE PARC INDUSTRIAL	Faza:	P.U.Z.
------------	---------------------	--------	--------	----------------	------------------------------------	-------	--------

DESEINAT:	Teh. Pr. CAD, Saula Cosmin Virgil	Data:	2026	Titlu Planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	Planșă:	U02.0
-----------	-----------------------------------	-------	------	---------------	-------------------------------------	---------	-------

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinata locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	16306.00mp	2,21%	16306.00mp	2,21%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinata activitatilor economice cu caracter terțiar existente	9200.00mp	1,25%	9200.00mp	1,25%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinata unitatilor agricole existente	2519.00mp	0,34%	2519.00mp	0,34%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente	206062.00mp	27,92%	276947.00mp	37,53%
Zone terenuri destinate circulației carosabile din domeniul public	17980.00mp	2,43%	26453.00mp	3,58%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339.00mp	2,49%	18339.00mp	2,49%
Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594.00mp	63,36%	374222.00mp	50,71%
Zone terenuri cu funcțiunea destinata comerțului si serviciilor	0.00mp	0,00%	6229.00mp	0,84%
Zone terenuri cu funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare	0.00mp	0,00%	3116.00mp	0,42%
Zone terenuri cu funcțiunea destinata spațiilor verzi / zona de agrement	0.00mp	0,00%	4669.00mp	0,63%
TOTAL ZONA STUDIATA	738000.00mp	100,00%	738000.00mp	100,00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
 Teren generator de P.U.Z. aflat in extravilan cu destinatie agricola (situatia existenta)	93372.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
 Porțiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata comerțului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	0.00mp	0.00%	6229.00mp	6.67%
 Porțiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)	0.00mp	0.00%	70885.00mp	75.92%
 Porțiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitate (Echip.teh.edil. - Lot 7)	0.00mp	0.00%	3116.00mp	3.34%
 Porțiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	0.00mp	0.00%	4669.00mp	5.00%
 Porțiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)	0.00mp	0.00%	8473.00mp	9.07%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	93372.00mp	100.00%	93372.00mp	100.00%



BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
 Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	16306.00mp	2.21%	16306.00mp	2.21%
 Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter teritar existente	9200.00mp	1.25%	9200.00mp	1.25%
 Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente	2519.00mp	0.34%	2519.00mp	0.34%
 Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente	206062.00mp	27.92%	276947.00mp	37.53%
 Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	17980.00mp	2.43%	26453.00mp	3.58%
 Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339.00mp	2.49%	18339.00mp	2.49%
 Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594.00mp	63.36%	374222.00mp	50.71%
 Zone terenuri cu functiunea destinata comerului si serviciilor	0.00mp	0.00%	6229.00mp	0.84%
 Zone terenuri cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare	0.00mp	0.00%	3116.00mp	0.42%
 Zone terenuri cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement	0.00mp	0.00%	4669.00mp	0.63%
TOTAL ZONA STUDIATA	738000.00mp	100.00%	738000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
 Teren generator de P.U.Z. aflat in extravilan cu destinatie agricola (situatia existenta)	93372.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
 Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+serv. - Lot 1)	0.00mp	0.00%	6229.00mp	6.67%
 Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Com.+serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)	0.00mp	0.00%	70885.00mp	75.92%
 Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.edil. - Lot 7)	0.00mp	0.00%	3116.00mp	3.34%
 Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	0.00mp	0.00%	4669.00mp	5.00%
 Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)	0.00mp	0.00%	8473.00mp	9.07%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	93372.00mp	100.00%	93372.00mp	100.00%

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau

REGLEMENTARI URBANISTICE
- Posibilitate de mobilare urbanistica

NOTA:
Solutia de mobilare urbanistica din prezenta documentatie de urbanism, este una din posibilele solutii ce pot fi realizate in etapele de proiectare viitoare, este o solutie orientativa.
Se va respecta modul de accedere in loturile propuse, limitele edificabile si indicatorii urbanistici propusi de reglementat din prezenta documentatie de urbanism zonala.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil:

Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spatii verzi si plantate, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari complementare)

Rețea de transport energie electrica aeriana (LEA) de inalta tensiune, care prezinta zone de protectie cu restrictii fata de limitele edificabile

Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului national DN22, zona de extravilan existent a localitatii

Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (din zona industriala) - situate de o parte si de alta a axei caii ferate in limita de maxim 20.00m fiecare conform O.U.G. 12/1998

Limita pe raza de 300.00m fata de statia de epurare.
Nota: La raza D.T.A.C. pentru construirea in interiorul razei de 300.00m fata de statia de epurare, se vor elabura studii de specialitate pentru obtinerea urmatoarelor avize: D.S.F., Mediu si Companie de Apa

2. Circulatii si accesuri:

Circulatie carosabila si parcaje

Circulatie pietonala

Acces auto / iesire auto

Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:

Funcțiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funcțiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

P.O.T. maxim admisibil propus 40.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.20

Funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

P.O.T. maxim admisibil propus 50.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 1.00

Funcțiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

P.O.T. maxim admisibil propus 10.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.10

4. Regim de inaltime:

Funcțiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

R.H.max. admisibil propus P+2E

H.max. admisibil propus 15.00m

Funcțiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

R.H.max. admisibil propus P+2E

H.max. admisibil propus 15.00m

Funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

R.H.max. admisibil propus P+2E

H.max. admisibil propus 12.00m

Funcțiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

R.H.max. admisibil propus P+2E

H.max. admisibil propus 6.50m

5. Funcțiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu

6. Utilitati:

canal de vizitare apometru (bransament la rețeaua de alimentare cu apa potabila)

canal de vizitare canalizare ape uzate menajere (bransament la rețeaua de canalizare ape uzate menajere)

BE bransamente la rețeaua de alimentare cu energie electrica

BG bransamente la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

FUNCTIONII PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.

a) Funcțiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)

b) Funcțiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)

c) Funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)

d) Funcțiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)

e) Funcțiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)

Reglementari conex funcțiunilor de baza permise prin P.U.Z.

a) Reglementari propuse pentru sistematizarea verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor utiliza solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);

b) Reglementari propuse pentru construire imprejurire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceeași parcela;

c) Reglementari propuse pentru spatii verzi si plantate;

d) Reglementari propuse pentru amenajarea de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;

e) Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice;

f) Reglementari propuse pentru amenajarea de rețele si echipamente edilitare;

g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru pubele ecologice.

Pentru terenul propus de reglementat se vor asigura:

- Se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu functiuni urbanistice precum:

- functiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15);

- functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7);

- functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16);

- functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17);

- Se propun reglementari pentru amenajarea de accese pietonale;

- Se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonala de incinta, dimensionata conform specificatiilor din H.G. 525/1996, respectiv NP 24/2022;

- Se propun reglementari pentru normarea locurilor de parcare, care vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5.

5.1. - Constructii administrative -

5.1.1. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:

a) cate un loc de parcare pentru 10-40 salariati;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.7;

- un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.10, atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autoare;

5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.1-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20.00% pentru invitat.

5.3. - Constructii comerciale

Vor fi prevazute constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

• un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

• un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

• un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

• un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa

5.3.3. - La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcarile clientilor.

5.9. - Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. - Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

5.9.2. - Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

5.12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

• activitati desfasurate pe o suprafata de 100-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

• activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

• activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

- Se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate de incinta. Noile reglementari vor avea la baza prescriptiile din H.G. 525 / 1996, Anexa 5.

6.2. - Constructii comerciale

- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2.00-5.00% din suprafata totala a terenului.

6.7. - Constructii de turism si agrement

- pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25.00% din suprafata totala a terenului.

6.10. Constructii industriale

- pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20.00% din suprafata totala a terenului.

- Se propun reglementari pentru rezolvarea imprejurimii perimetrale. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;

- Se propune evaluarea rețelelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizarii de bransamente la rețelele deja prezente in zona, sau extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru rețelele greu de extras se vor gasi solutii tehnice locale.

- Se propune asigurarea zonei de protectie sanitara pentru zona studiata, conform O.M.S. 119/2014 (cap. 1, art.5. Intra unitatile industriale, obiectivele sau activitatile care polueaza factorii de mediu sau produc zgomot si vibratii si teritoriile protejate invecinate se asigura zona de protectie sanitara).

Solutii tehnice propuse pentru lotizare:

Lot 1 - Com.+Serv.	S=6229.00mp	Lot 10 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 2 - Ind.+Dep.	S=5149.00mp	Lot 11 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 3 - Ind.+Dep.	S=5200.00mp	Lot 12 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 4 - Ind.+Dep.	S=5252.00mp	Lot 13 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 5 - Ind.+Dep.	S=5179.00mp	Lot 14 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp
Lot 6 - Ind.+Dep.	S=4016.00mp	Lot 15 - Ind.+Dep.	S=6581.00mp
Lot 7 - Echip.teh.edil.	S=3116.00mp	Lot 16 - Sp.v.agr. 5.00% (Legea24/2000)	S=4669.00mp
Lot 8 - Ind.+Dep.	S=6955.00mp	Lot 17 - Cir.rut.	S=8473.00mp
Lot 9 - Ind.+Dep.	S=5173.00mp		

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 93 372.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 738 000.00 mp

Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Proiect Nr.: 980/2026

Specificatie: Nume, Semnatura, Scara: 1:2000, Judetul Buzau

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu

PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu

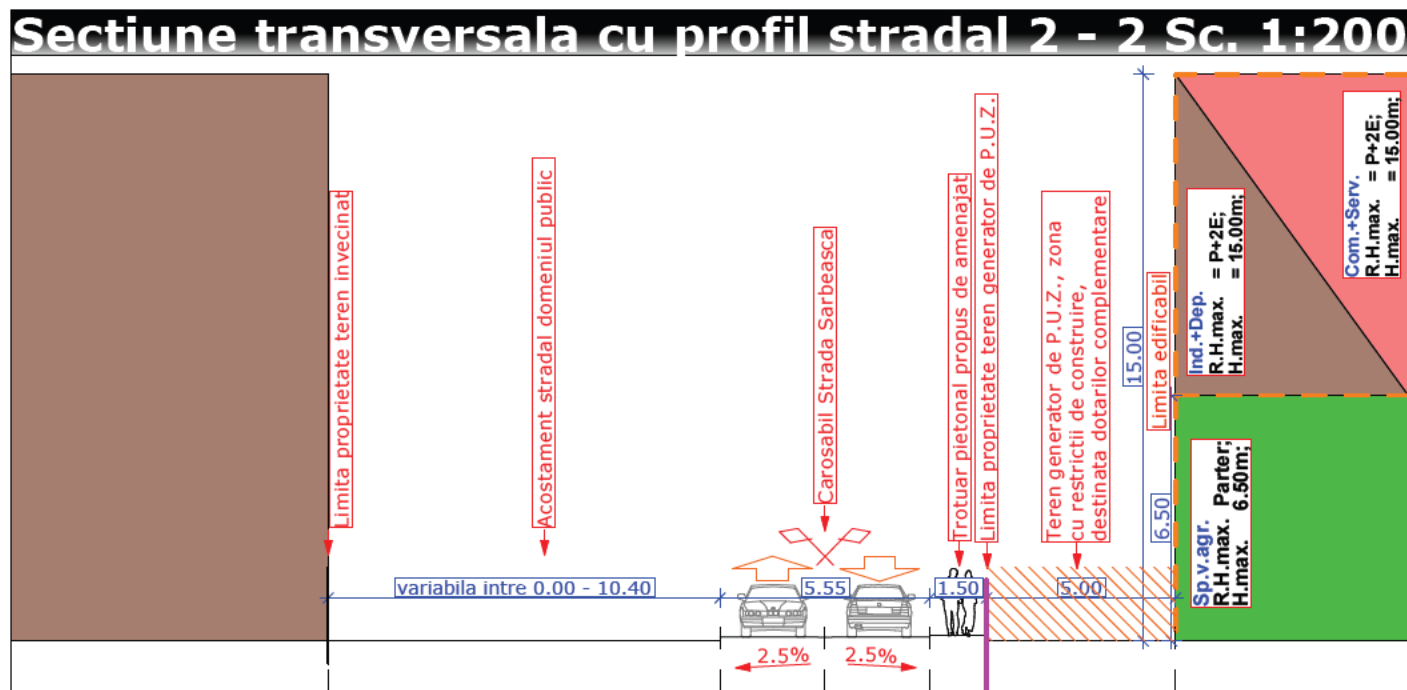
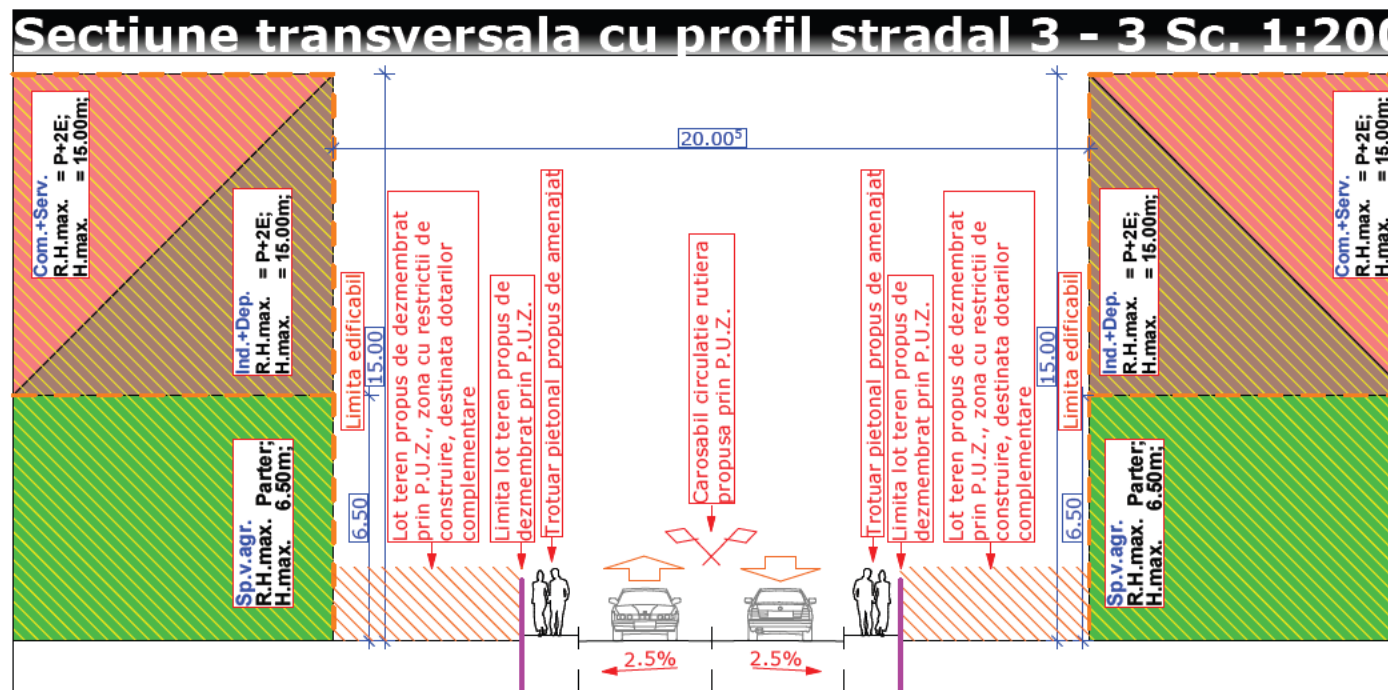
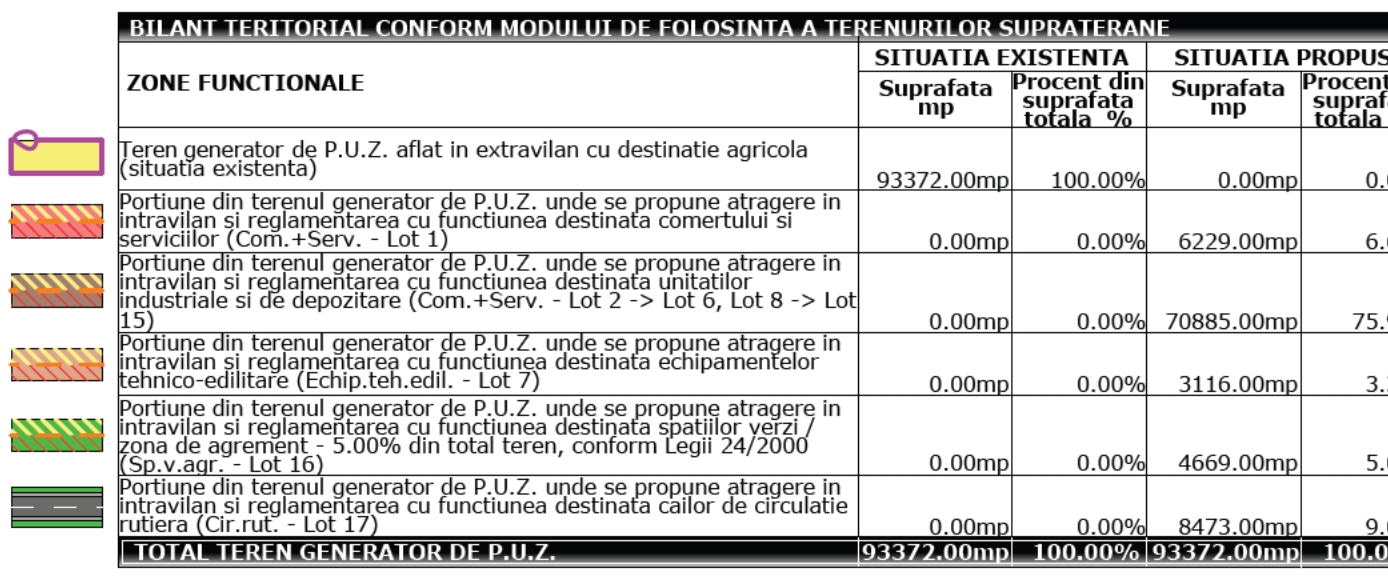
DESENAT: Teh. Pr. CAD, Saula Cosmin Virgil

Titlu Proiect: P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

Plansa: P.U.Z.

U02.1





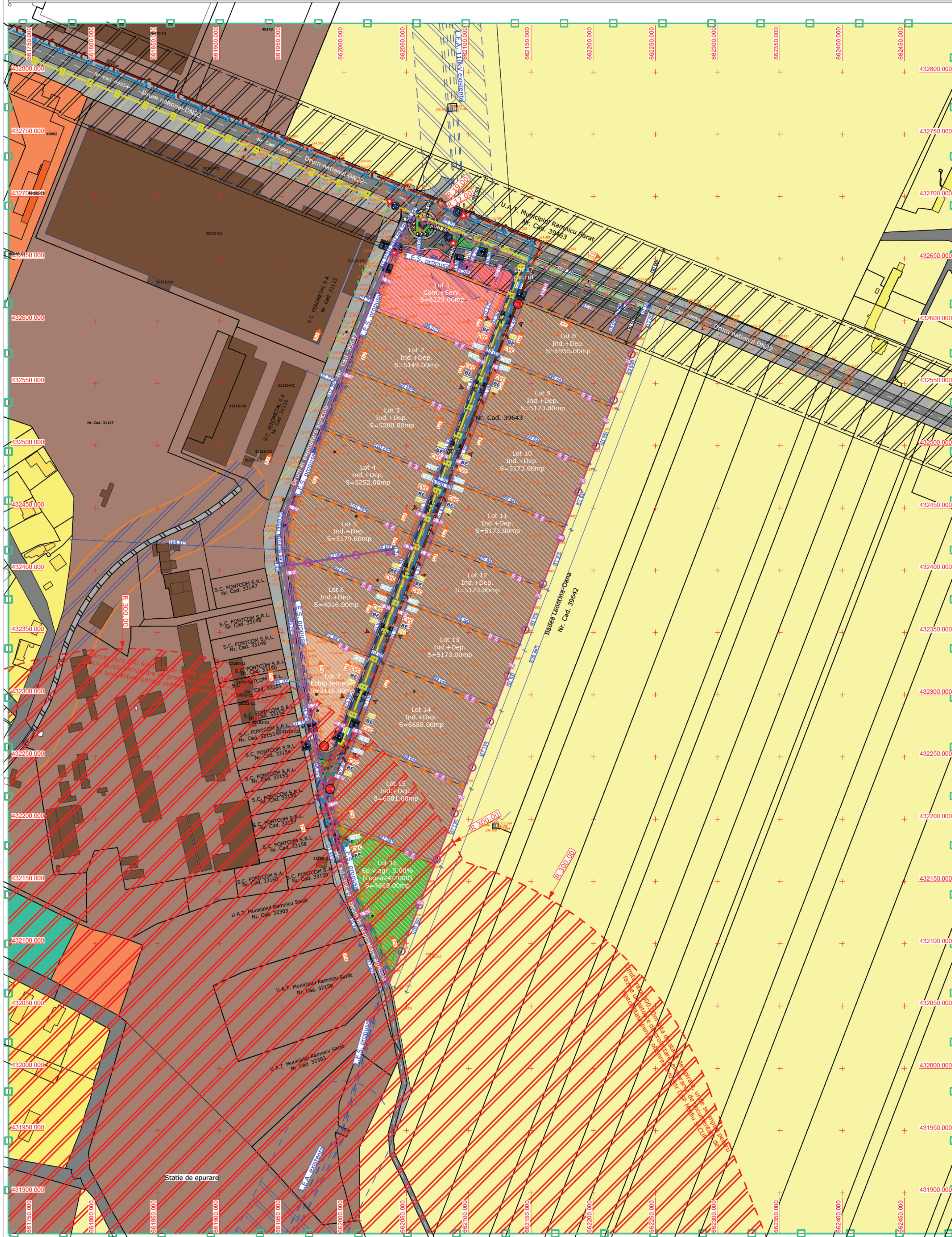
U03.0 CIRCULATIA TERENURILOR

LEGENDA	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul privat
	Terenuri si cladiri aflate in domeniul public

<div><div></div><div><div>S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L. - Focsani</div><div>C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777</div></div></div>			<div><div></div><div><div>Beneficiar:</div><div>U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT</div></div></div>		<div><div>Proiect Nr.:</div><div>980/2026</div></div>
<div><div>SPECIFICATIE</div><div>NUME</div><div>SEMNATURA</div></div>	<div><div>Scara:</div><div>1:2000</div><div>Data:</div><div>2026</div></div>	<div><div>Titlu Proiect:</div><div>P.U.Z. - INFINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT</div><div>- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau</div></div>	<div><div>Faza:</div><div>P.U.Z.</div><div>Plansa</div><div>U03.0</div></div>		
<div><div>SEF PROIECT:</div><div>Arh. Cosmin Nedelcu</div></div>	<div><div>PROIECTAT:</div><div>Arh. Cosmin Nedelcu</div></div>	<div><div>DESENAT:</div><div>Teh. Pr. CAD. Sautlea Cosmin Virail</div></div>			

- P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad.
39643, judetul Buzau

U04.0 **REGLEMENTARI URBANISTICE
- REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE**



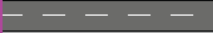
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:	
1. Edificabil:	
	Limita edificabilă cu zona pe care se propune amplasarea de construcții și dotări complementare (alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spații verzi și plantate, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări complementare)
	Zona între limita de proprietate și limita edificabilă propusă de amenajat cu alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spații verzi și plantate, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări complementare
	Rețea de transport energie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune, care prezintă zone de protecție cu restricții față de liniile electrice
	Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 30,00m față de marginea zonei de siguranță a drumului național DN22, zona de extravilan existent a localității
	Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (din zona industrială) - situată de o parte și de alta a axei căi ferate în limita de maxim 20,00m fiecare conform O.U.G. 12/1998
	Limita pe raza de 300,00m față de stația de epurare. Nota: La faza D.T.A.C. pentru construirea în interiorul razei de 300,00m față de stația de epurare, se vor elabora studii de specialitate pentru obținerea următoarelor avize: D.S.P., Mediu și Companie de Apă

2. Circulatii si accesuri:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Acces auto / iesire auto
	Acces pietonal

3. Indicatori de urbanism:	
Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	
P.O.T. maxim admisibil propus	40.00
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)	
P.O.T. maxim admisibil propus	40.00
C.U.T. maxim admisibil propus	1.20
Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	
P.O.T. maxim admisibil propus	50.00
C.U.T. maxim admisibil propus	1.00
Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	
P.O.T. maxim admisibil propus	10.00
C.U.T. maxim admisibil propus	0.10

4. Regim de înălțime:

Funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	P+2E
R.h.max. admisibil propus	15,00m;
H.max. admisibil propus	15,00m;
Funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)	P+2E
R.h.max. admisibil propus	15,00m;
H.max. admisibil propus	15,00m;
Funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	P+1E
R.h.max. admisibil propus	12,00m;
H.max. admisibil propus	12,00m;
Funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	Parter;
R.h.max. admisibil propus	6,50m;
H.max. admisibil propus	6,50m;

5. Funcțiunile construcțiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Limita de proprietate a terenurilor aflate în zona de studiu
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 > Lot 6, Lot 8 > Lot 15)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată spațiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.y.agr. - Lot 18)
	ZONA CU FUNCȚIUNE PROPUȘA PRIN NOILE REGLEMENTĂRI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - se propune atragere în intravilan și reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu funcțiunea destinată calilor de circulație rutieră (Cir.rut. - Lot 17)
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată locuințelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată activităților economice cu caracter terțiar existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților agricole existente
	Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare existente
	Zone terenuri destinate circulației carosabilă din domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
	Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat

6. Utilitati:	
	retea de canalizare ape uzate menajer pozata in subteran - solutie extindere retea si realizare bransament
	retea de alimentare cu apa potabila pozata in subteran - solutie extindere retea si realizare bransamente
	retea aeriana de alimentare cu energie electrica - solutie extindere retea si realizare bransamente
	retea de alimentare cu gaz metan pozata in subteran - solutie extindere retea si realizare bransamente
 CVA	camine de vizitare apometre (bransamente la rețeaua de alimentare cu apa potabila)
 CVC	camine de vizitare canalizare ape uzate menajer (bransamente la rețeaua de canalizare ape uzate menajer)
BE	bransamente la rețeaua de alimentare cu energie electrica
BG	bransamente la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuintelor individuale intrate mici (maxim 30) existente	16306,00mp	2,21%	16306,00mp	2,21%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter teritar existente	9200,00mp	1,25%	9200,00mp	1,25%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente	2519,00mp	0,34%	2519,00mp	0,34%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare existente	206062,00mp	27,92%	276947,00mp	37,53%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public	17980,00mp	2,43%	26453,00mp	3,58%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339,00mp	2,49%	18339,00mp	2,49%
Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594,00mp	63,36%	374722,00mp	50,71%
Zone terenuri cu functiunea destinata comerului si serviciilor	0,00mp	0,00%	6229,00mp	0,84%
Zone terenuri cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare	0,00mp	0,00%	3116,00mp	0,42%
Zone terenuri cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement	0,00mp	0,00%	4669,00mp	0,63%
TOTAL ZONA STUDIATA	738000,00mp	100,00%	738000,00mp	100,00%

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURIILOR SUPRATERANE				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. aflat in extravilan cu destinatie agricola (situatia existenta)	93372.00mp	100.00%	0.00mp	0.00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata comerului si serviciilor (Com.+serv. - Lot 1)	0.00mp	0.00%	6229.00mp	6.67%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare (Com.+serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 9)	0.00mp	0.00%	70885.00mp	75.92%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	0.00mp	0.00%	3116.00mp	3.34%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5.00% din total teren, conform Legii 24/2000 Sp.v.agr. - Lot 16)	0.00mp	0.00%	4669.00mp	5.00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Circul. Lot 17)	0.00mp	0.00%	8473.00mp	9.07%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	93372.00mp	100.00%	93372.00mp	100.00%

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z.			=	93 372.00 mp	
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA			=	738 000.00 mp	
 S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 02372/322.777			Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT		Proiect Nr.: 980/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: - P.U.Z. - INFINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000		
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE	Plansa U04.0
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Saulius Cosmin Virsil		2026		