

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 / DEZVOLTARE SPATII VERZI IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT**
- Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad. 37078, judetul Buzau

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

Proiectant : SC GLOBAL PROIECT SRL – Focsani

Data elaborarii : 2025

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 intravilanul reglementat prin P.U.G. a U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat. Terenul generator de P.U.Z. are in acest moment o portiune de teren reglementata prin P.U.G., cu functiunea de zona unitati industriale si depozitar si o alta portiunea de teren nereglementata prin P.U.G. – teren neproductiv, iar prin prezenta documentatie de urbanism zonala se propune schimbarea functiunii existente cu functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare (accesuri pietonale, alei pietonale, mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, retele edilitare). Totodata se propune reglementarea de indicatori urbanistici care sa deserveasca noua functiune propusa.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad.



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

▪ **Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:**

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism zonale, este reprezentat de studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Ramnicu Sarat. Terenul generator de P.U.Z. are in acest moment o portiune de teren reglementata prin P.U.G., cu functiunea de zona unitati industriale si depozitar si o alta portiunea de teren nereglementata prin P.U.G. – teren neproductiv si se doreste schimbarea functiunii existente cu functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare, in special reglementari pentru normarea locurilor de parcare, reglementari pentru solutionarea retelelor edilitare, reglementari pentru acces pietonal si alei pietonale de incinta, reglementari pentru acces auto, reglementari pentru spatii verzi amenajate si plantate, reglementari pentru loc de joaca pentru copii si reglementari pentru platforma cu pubele ecologice, 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 schimbarea functiunii urbanistice a portiunii de teren incadrat in P.U.G. cu functiunea de zona unitati industriale si depozitar si a portiunii de teren nereglementata prin P.U.G., cu functiunea destinate spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat-parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare (accesuri pietonale, alei pietonale, mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, retele edilitare);
- se propun reglementari noi pentru amenajarea de cladiri specifice zonelor de agrement si spatii verzi cu plantate amenajate, iar procentul acestora nu va depasi 10.00%. 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 una din noile reglementari pentru terenul generator de P.U.Z. este de a da posibilitatea de a folosi 5.00% din cei 10.00% destinat cladirilor de agrement si cladiri esentiale parcurilor, sa poata fi folosit pentru activitati de comert si alimentatie publica. Acest procent de maxim 5.00% din totalul de teren, va ramane in proprietatea publica si va fi incredinta doritorilor prin contracte de inchiriere;
- 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 - Pct. 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 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- 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 ;

- se propun reglementari pentru rezolvarea imprejuririi 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 amplasarea unui loc de joaca pentru copii, care va deservi noii functiuni de agrement. Locul de joaca pentru copii va fi reglementat conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. b.- spatii de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor) si vor avea prescriptii din H.G. 435/2010;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

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 Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 267/2025;

- Legea nr.184/2001 cu ultimele modificări și completări - privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 cu ultimele modificări și completări;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu ultimele modificări și completări;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 cu ultimele modificări și completări;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997;
- Legea privind proprietate publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Alte documentații de urbanism zonale aprobate, adiacente terenului generator de P.U.Z. (din zona studiată în prezentul P.U.Z.).
- Condițiile de calitate a aerului - STAS 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deșeurilor reciclabile ;
- O.U.G. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- Ordinului 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - STAS 10009/1988 și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer - Ordin 462/1993 și Ordin MAPM 1103/2003;
- Apele uzate menajere, condițiile de colectare conform NTPA 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001.

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:**

- Zona studiată și împrejurimile acesteia nu au istoric de proiecte urbanistice zonale sau de detaliu elaborate anterior.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:**

- Nu este cazul.

- **Date statistice conform studii de fundamentare:**

- Nu este cazul.

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.**

- Nu este cazul.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Din momentul aprobării P.U.G. Ramnicu Sarat și până în prezent, localitatea nu a suferit schimbări radicale, unele zone marginase (de suburbie) au fost transformate în zone de locuit individual și altele au fost ocupate de activități comerciale și prestatoare de servicii, în rest infrastructura urbanistică a rămas neschimbată.

Zona de studiu în acest moment este ocupată predominant de funcțiunea de locuire individuală cu regim de înălțime maxim P+1E, urmată de alte funcțiuni



precum functiune destinata unitatilor industriale si de depozitare (activitatilor industriale sunt sistate si terenurile sunt in conservare), functiune destinata infrastructurii feroviare a Cailor Ferate Romane, functiune destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios, functiune destinata unitatilor agricole, iar in rest exista terenuri nereglementate prin documentatii de urbanism (terenuri neproductive).

Noua functiune propusa de reglementat destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc, este compatibila cu zona de locuire individuala existenta, iar regimul maxim de inaltime va fi Parter.

Terenul generator de P.U.Z. are acces direct la caile de circulatie din domeniul public, respectiv strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z., este situat in - Intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, Strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad. 37078, judetul Buzau, U.T.R.11.

Terenul supus planului urbanistic zonal, se afla la marginea sudica a orasului Ramnicu Sarat, nu se afla in raza de 100.00m - zona de protectie, a vreo unui monument istoric sau sit arheologic.

Zona studiata din care face parte terenul care a generat P.U.Z. si imprejurimile acestei zone, sunt predominant ocupate de asezari umane destinate locuirii individuale. Zona de studiu poate fi considerata o zona de locuire, la care in continuare se pot adauga inbunatatiri. Actuala documentatie de urbanism zonala vine in completarea functiunilor existente, rezolvand una din necesitatile actuale ale zonei, mai exact creand o zona de agrement pentru locuitorii din zona (o zona de agrement este un spatiu destinat relaxarii, divertismentului si petrecerii timpului liber, care include parcuri, locuri de joaca, etc, oferind diverse activitati recreative si de relaxare pentru indivizi sau grupuri).

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate existente ale terenului care a generat 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), in acelasi timp se va asigura insorirea tuturor spatiilor de locuit existente invecinate (dupa caz conform studii de insorire).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

- **La nord** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu terenuri din domeniul public din proprietatea U.A.T. Ramnicu Sarat (terenuri libere de investitii). Distanța dintre limita de proprietate si limita edificabila impusa pe aceasta latura este de minim 0.60m;
- **La est** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu terenuri din domeniul public din proprietatea U.A.T. Ramnicu Sarat (terenuri libere de investitii). Distanța dintre limita de proprietate si limita edificabila impusa pe aceasta latura este de minim 0.60m;
- **La sud** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu strada Alexandru Odobescu, iar peste drum se afla terenuri destinate locuirii individuale. Distanța dintre limita de proprietate si limita edificabila impusa pe aceasta latura este de minim 5.00m. Distanța de la limita

edificabila impusa pana la cea mai apropiata cladire de locuit va fi de aproximativ 26.08ml;

– **La vest** – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu strada Avram Iancu, terenuri proprietati private ocupate de locuinte individuale si terenuri din proprietatea U.A.T. Ramnicu Sarat. Distanta dintre limita de proprietate si limita edificabila impusa pe aceasta latura este de minim 5.00m in zona de intersectie cu strada Avram Iancu si in rest de 0.60m. Distanta de la limita edificabila impusa pana la cea mai apropiata cladire de locuit va fi de aproximativ 7.36ml;

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 strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu. Aceste cai de comunicatie fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest si nord 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°22'05.6"N 27°03'31.6"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 urmatoarii parametrii: $a_g = 0.40$ 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 constitue 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, evidentinand 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, evidentinand contrastele termice dintre iarna si vara.

Temperatura medie a lunii celei mai reci (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 seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vranceaia-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.*

Seisme cu epicentrul in Vrancea au origine tectonica, fiind provocate de deplasarile blocurilor scoartei sau alte parti superioare ale invelisului, in lungul unor falii formate anterior sau in lungul unor 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 strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu. Aceste cai de comunicatie fac legatura cu zona de studiu, imprejurimile acesteia, iar spre vest si nord se face legatura cu restul localitatii.

Profilele transversale din strazile Avram Iancu si Alexandru Odobescu sunt constituite 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 acces auto si pietonal din latura de sud, respectiv strada Avram Iancu, iar din strada Alexandru Odobescu doar acces pietonal.

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 10633.00mp.

Conform P.U.G. Ramnicu Sarat, terenul generator de P.U.Z. se afla in U.T.R.11 si are partial functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare , iar restul de teren este nereglementat prin P.U.G. – teren neproductiv.

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 municipiului Ramnicu Sarat.

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

Funciunile urbane din cadrul zonei studiate, invecinate terenului generator



de P.U.Z., sunt urmatoarele:

- a) Zone terenuri si cladiri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuirii individuale, din domeniul privat;
- b) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios, din domeniul public;
- c) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole, din domeniul public;
- d) Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si depozitare, din domeniul public;
- e) Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - terenuri neproductive, din domeniul public;
- f) Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - infrastructura feroviara a Cailor Ferate Romane, din domeniul public;
- g) Zone terenuri destinate circulatiei carosabila, din domeniul public.

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 a putea accede in siguranta in terenul generator de P.U.Z. se propune reglementarea accesului auto si pietonal din strada Avram Iancu si doar pietonal din strada Alexandru Odobescu.

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru noua functiune urbana propusa de reglementat nu se impune realizarea unui sistem de canalizare a apelor pluviale, daca se vor realiza locurile de pacare necesare viitoarelor investitii direct in strada Alexandru Odobescu, iar acolo dotarile strazii vor consta si in realizarea de sisteme de preluare si dirijare a apelor meteorice.

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

b) Alimentarea cu apa potabila

Solutia de alimentare cu apa potabila va fi rezolvata prin racord la reseaua stradala centralizata, existenta in zona de studiu.

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

Reteaua de incinta va fi pozata in subteran sub cota de inghet.

c) Canalizarea apelor uzate menajer

Solutia de canalizare a apelor uzate menajer va fi rezolvata prin racord la reseaua stradala centralizata. Bransamentul urmeaza a fi pozitionata ingropat la marginea strazii si va fi dotat cu camin de vizitare. Realizarea bransamentului se



va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei. Reteaua de incinta va fi pozata in subteran sub cota de inghet.

d) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat a terenului generator de P.U.Z., se va realiza bransament electric la reseaua stradala de alimentare cu energie electrica.

Pozitia bransamentului se va propune in continuare pe marginea caii de circulatie auto, pozata ingropat sau aerian (depinde de solutia aprobata pentru fiecare sector in parte). Bransamentul propus de realizat va fi dotat cu contoar electric general.

Aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea propunerilor de bransare, se va monta un contor de electricitate.

e) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date. Noua investitie propusa 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 un bransament la reseaua stradala (pozat ingropat sau aerian).

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 noua functiune urbana propusa de reglementat nu este necesara realizarea unui bransament la reseaua stradala de distributie gaze naturale.

In caz de beneficiarul doreste pe viitor realizarea unui bransament stradal, la reseaua de distributie gaze naturale, se va realiza bransamentul fie ingropat, fie aerian, iar bransamentul propus de realizat va fi dotat cu contoar de gaz general. Realizarea bransamentului se va face in etapele viitoare de proiectare si doar cu acordul proprietarului retelei.

Reteaua de incinta va fi pozata 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.. Zona de studiu se invecineaza pe nord cu o fosta zona industriala care acum se afla in conservare, iar pe est se invecineaza cu o magistrala de cai ferate apartinatoare Cailor Ferate Romane, care functioneaza in parametri normali si respecta cerintele legislative in vigoare pentru poluare fonica. Zona de studiu si imprejurimile acesteia este predominanta cu functiunea de locuire individuala.

Terenul supus actualului studiu urbanistic zonal, are o portiune din teren reglementata prin P.U.G. cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitare, iar restul de teren este nereglementata prin P.U.G. - teren neproductiv. Noua functiune propusa de reglementat este destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat-parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare (accesuri pietonale, alei pietonale, mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, retele edilitare).



In situatia existenta o portiune din teren conform destinatiei industriale era o posibila zona poluanta a localitatii, dar prin noile reglementari urbanistice propuse de reglementat, sunt excluse toate tipurile de poluare ale mediului, oferind o alternativa sigura de reconfigurare a unei foste zone industriale.

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

Nu se propun interventii noi in cadrul zonei studiate, prin urmare nu vor fi prezentate riscuri noi 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 intertinerea cailor de circulatie terestre din zona de studiu si vecinatatile acesteia.
- In zona studiata exista retea de distributie energie electrica si retea, retea de canalizare ape uzate menajer, retea de alimentare cu apa potabila, retea de alimentare cu gaze naturale, retea de telecomunicatii.
- 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.
- Noua investitie ofera posibilitatea tuturor locuitorilor din zona (indiferent de varsta) o zona de agrement /relaxare.

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 intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, iar conform P.U.G. o portiune din teren este reglementata cu functiunea destinata unitatilor industriale si de depozitar din U.T.R. 11. Restul de teren 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 locuinte individuale, marginita pe partea de nord de foste zone industriale care au intrat intre timp in conservare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Caile de comunicare dintre terenul care a generat P.U.Z., restul zonei studiate si imprejurimile acesteia sunt reprezentate de strada Avram Iancu si strada Alexandru Odobescu, care se invecineaza cu terenul generator de P.U.Z. pe latura de vest si pe latura de sud. Aceste cai de comunicatie, fac legatura spre vest cu restul localitatii si cu toate obiectivele de interes general ale localitatii.

Profilele transversale din strazile Avram Iancu si Alexandru Odobescu sunt constituite 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 acces auto si pietonal din latura de sud, respectiv strada Avram Iancu, iar din strada Alexandru Odobescu doar acces pietonal.

La faza urmatoare de proiectare, pentru circulatia in siguranta a tuturor participantilor din trafic, se impune realizarea unui studiu de specialitate, care sa propuna modul de circulatie pe strazi, acordarea de prioritate, stabilirea limitei de viteza si a oricare altui indicator rutier care este necesar bunei functionari. Totodata se impune ca toate laturile stradale ale terenului generator de P.U.Z., sa aiba imprejmuirea realizata cu un grad de transparenta de minim 70.00%, in acest fel se va asigura ca vizibilitatea participantilor la trafic nu va fi limitata de formele de imprejmuire propuse din terenul generator de P.U.Z..

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 functiunii destinate agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat-parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare;
- 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 indicativ P118-1/2025, studii de insorire (dupa caz) si restrictii ale retelelor edilitare.

Indicatori urbanistici propusi:

P.O.T. maxim admisibil propus	10.00 %
<i>(din care jumătate, însemnând 5.00%, poate fi cocupat de activitati de comert si alimentatie publica)</i>	
C.U.T. maxim admisibil propus	0.10
R.H.max. admisibil propus	= Parter;
H.max. admisibil propus	= 7.50m;

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
Zona teren propus de reglementat prin P.U.Z. pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc, cu dotari conexe si complementare, din domeniul public	0.00mp	0.00%	10633.00mp	15.07%
Zone terenuri si cladiri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuirii individuale, din domeniul privat	8315.00mp	11.78%	8315.00mp	11.78%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios, din domeniul public	963.00mp	1.37%	963.00mp	1.37%
Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole, din domeniul public	2236.00mp	3.17%	2236.00mp	3.17%

Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si depozitare, din domeniul public	29158.00mp	41.32%	21165.00mp	29.99%
Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - terenuri neproductive, din domeniul public	17466.00mp	24.75%	14826.00mp	21.01%
Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - infrastructura feroviara a Cailor Ferate Romane, din domeniul public	6931.00mp	9.82%	6931.00mp	9.82%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabila, din domeniul public	5496.00mp	7.79%	5496.00mp	7.79%
TOTAL ZONA STUDIATA	70565.00mp	100.00 %	70565.00mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE – TEREN GENERATOR DE P.U.Z.				
ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Portiune din teren generator de P.U.Z. din U.T.R.11 cu functiunea urbanistica incadrat in P.U.G. destinata zonelor cu unitati industriale si depozitare, unde se propun noi reglementari urbanistice pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc	7993.00mp	75.17%	0.00mp	0.00%
Portiune din teren generator de P.U.Z. nereglementata prin P.U.G., unde se propun noi reglementari urbanistice pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc	2640.00mp	24.83%	0.00mp	0.00%

Procent maximal pentru cladiri propuse, esentiale agrementului si spatiilor verzi amenajate - parc orasenesc	0.00mp	0.00%	1063.30mp	10.00%
Procent maximal pentru dotari conexe propuse (mobilier urban, luciu de apa precum iaz artificial si fantani arteziene, loc de joaca pentru copii, platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	318.99mp	3.00%
Procent maximal pentru alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	1275.96mp	12.00%
Procent maximal pentru spatii verzi amenajate si plantate propuse	0.00mp	0.00%	7974.75mp	75.00%
TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.	10633.00mp	100.00 %	2503.00mp	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.

Distantele intre cladiri vor fi, conform normelor de insorire in vigoare, iar dupa caz se vor elabora studii de insorire.

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 indicativ P 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, reseaua de alimentare cu gaze naturale si reseaua de telecomunicatii si date, retele care nu necesita modificari.

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 problematiei 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 incinta studiata, se propun reglementari noi, pentru zone amenajate cu spatii verzi, care vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996.

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 unui contract 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 unei zone de agrement cu spatii verzi amenajate, cu dotari conexe si complementare si bransarea la retelele edilitare din zona de studiu.

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 face numai prin reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajere; 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 menajere, fecaloid- menajere. 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.

3.10. 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 seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vranceaia-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. Atât zona studiată cât și terenul generator de P.U.Z. nu au un istoric cu riscuri naturale precum alunecări de teren sau inundații.

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 strada Avram Iancu și strada Alexandru Odobescu.
- 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 P118/1-2025.

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 P118/1-2025, 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 zonala, ce face obiectul acestei documentații, apar costuri după cum urmează:

- Trasarea cu exactitate a limitelor de proprietate a terenului generator de P.U.Z., de către un inginer de specialitate topografic;



- Bransarea la retelele existente 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 menajere, pentru rețeaua centralizată de gaze naturale, pentru rețeaua centralizată de energie electrică și opțional pentru rețeaua de telecomunicații și date.

- După realizarea obiectivelor propuse beneficiarul are obligația de a reface căile de circulație afectate în momentul perioadei de construire și aducerea acestora la starea inițială.

Toate aceste investiții vor fi suportate de către beneficiar.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone cu potențial, care este în curs de dezvoltare.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIRE DOCUMENTATIE P.U.Z. PENTRU - P.U.Z. INFIINTARE / DEZVOLTARE SPATII VERZI IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, pentru teren situat în - **MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, STRADA AVRAM IANCU, NR. 9, NR. CAD. 37078, JUDETUL BUZAU**, s-a făcut în baza prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor de locuit, a Ordinului MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, a Regulamentului Local de Urbanism a Planului Urbanistic General al municipiului Ramnicu Sarat, a "Hotărârii pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism", adică H.G.R. 525-1996, precum și a Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

PLANUL URBANISTIC ZONAL împreună cu REGULAMENTUL aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulație și echipare edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

În concluzie, considerăm că soluția propusă oferă un maxim de eficiență privind ocuparea terenului, exploatarea parcelelor studiate, precum și organizarea optimă a circulației în zonă.

Intocmit,
Arh. Nedelcu Cosmin

