

# 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	: - <b>P.U.Z. - INFIINTARE PARC INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT</b> - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau
Beneficiar	: <b>U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT</b>
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 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) 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.



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 salariatii;
      - 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 salariatii 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).

**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.).
- 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.
  
- **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 industrială cu spatii de depozitare, marginita de zone de extravilan agricol pe partea de nord-est si est. Zona este considerata industrială 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 modificari 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 respecte 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). Alitudinile 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 23,1C.

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 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 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.

## **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. Daca reseaua stradala nu dovedeste sa acopere necesarul de consum al viitoarelor investitii, se va opta pentru suplimentarea cu noi surse de apa locale (put forat de mare adancime)

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.

### **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 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 receptorii naturali, sau inainte de a fi reintrodusa in procese tehnologic.

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 fiecare 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 nesar (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 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.. 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 terenului 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.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Autoritățile locale au făcut demersuri pentru îmbunătățirea și interținerea căilor de circulație terestre din zona de studiu și vecinătățile acesteia.
- În zona studiată există rețeaua de distribuție energie electrică, rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, rețeaua de alimentare cu apă potabilă.
- Noua investiție va fi amenajată cu spații verzi și plantate, reglementate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996 și Legii 24 /2007. Aceste reglementări vor asigura necesarul de spații verzi pentru noua funcțiune propusă de reglementat.
- Noile investiții vor oferi oportunități pentru noi locuri de muncă în favoarea locuitorilor din zona.
- Lotul 16 propus a fi reglementat cu funcțiunea de spații verzi / zonă de agrement, va oferi atât trecătorilor cât și locuitorilor din zonă posibilitatea de relaxare într-un parc urban. Menționăm că cel mai apropiat parc urban adiacent zonei de studiu este la aproximativ 1.400.00m spre vest, iar la aproximativ 500.00m tot spre vest, în viitorul apropiat va fi amenajat un alt parc urban (proiect în curs de proiectare).

## **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În cadrul documentației P.U.G. Ramnicu Sarat, nu există în prezent studii de fundamentare, iar propunerile de reglementare din prezenta documentație de urbanism zonala, sunt pentru un teren aflat în zonă de periferie, la marginea localității, prin urmare, nu este necesară elaborarea unui studiu de fundamentare.

#### **3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

Studiul topografic elaborat pentru prezenta documentație de urbanism zonala, a fost realizat în sistem de referință Stereo 70, iar scopul studiului topo a fost de a relata cu precizie, situația exactă a terenului din cadrul studiului, în relație cu zona studiată. Prin studiul topografic s-au determinat dimensiunea fiecărei laturi a terenului, poziția față de parcelele vecine, poziția față de căile de circulație terestre, în sistem de coordonate XYZ – sistem de referință stereo 70.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Terenul generator de P.U.Z. se află în extravilanul municipiului Ramnicu Sarat, zonă agricolă care nu este reglementat prin P.U.G.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În zona studiată nu există cadru natural propus de protejat. Terenul care a generat P.U.Z. se află într-o zonă predominant ocupată de terenuri cu funcțiunea destinată unităților industriale și de depozitare, marginită pe partea de nord și de est de zone de extravilan agricol, iar spre vest de zone de locuire individuală.

### **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 comunicare, 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 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 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.

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 destinata comertului si 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 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
R.H.max. admisibil propus	P+2E;
H.max. admisibil propus	15.00m;

#### 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
R.H.max. admisibil propus	P+1E;
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):

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%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>738000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>738000.00mp</b>	<b>100.00 %</b>

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE – TEREN GENERATOR DE P.U.Z.**

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	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%
<b>TOTAL TEREN GENERATOR DE P.U.Z.</b>	<b>93372.00mp</b>	<b>100.00 %</b>	<b>93372.00mp</b>	<b>100.00 %</b>

## **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 compozitionale.

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. Rețele din zona de studiu sunt rețeaua de alimentare cu energie electrica, rețeaua de alimentare cu apa potabila, rețeaua de canalizare ape uzate menajer, rețele care nu necesita modificari. Restul de rețele 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-mediul 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 (pubele 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 menajere, 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**

