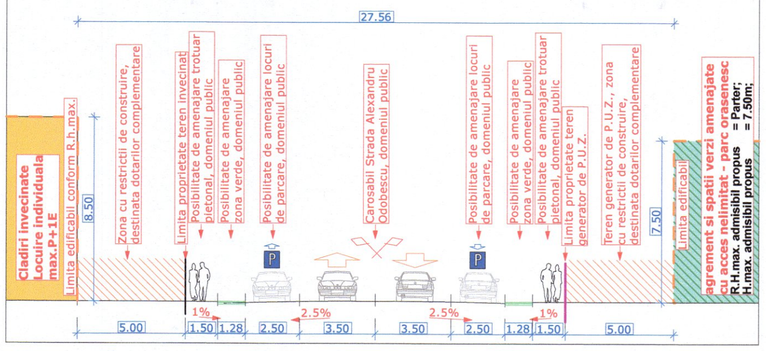
# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

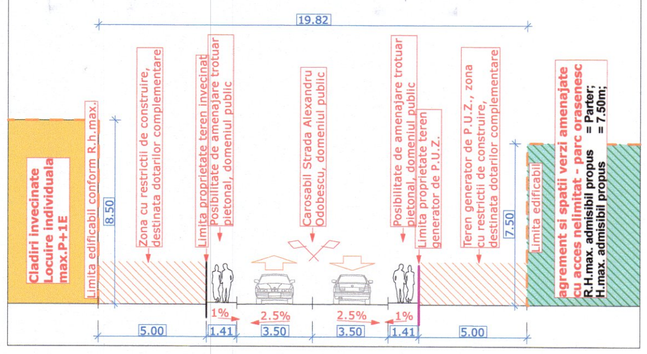
- P.U.Z. INFIINTARE / DEZVOLTARE SPATII VERZI IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
- Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad. 37078, judetul Buzau

**U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**

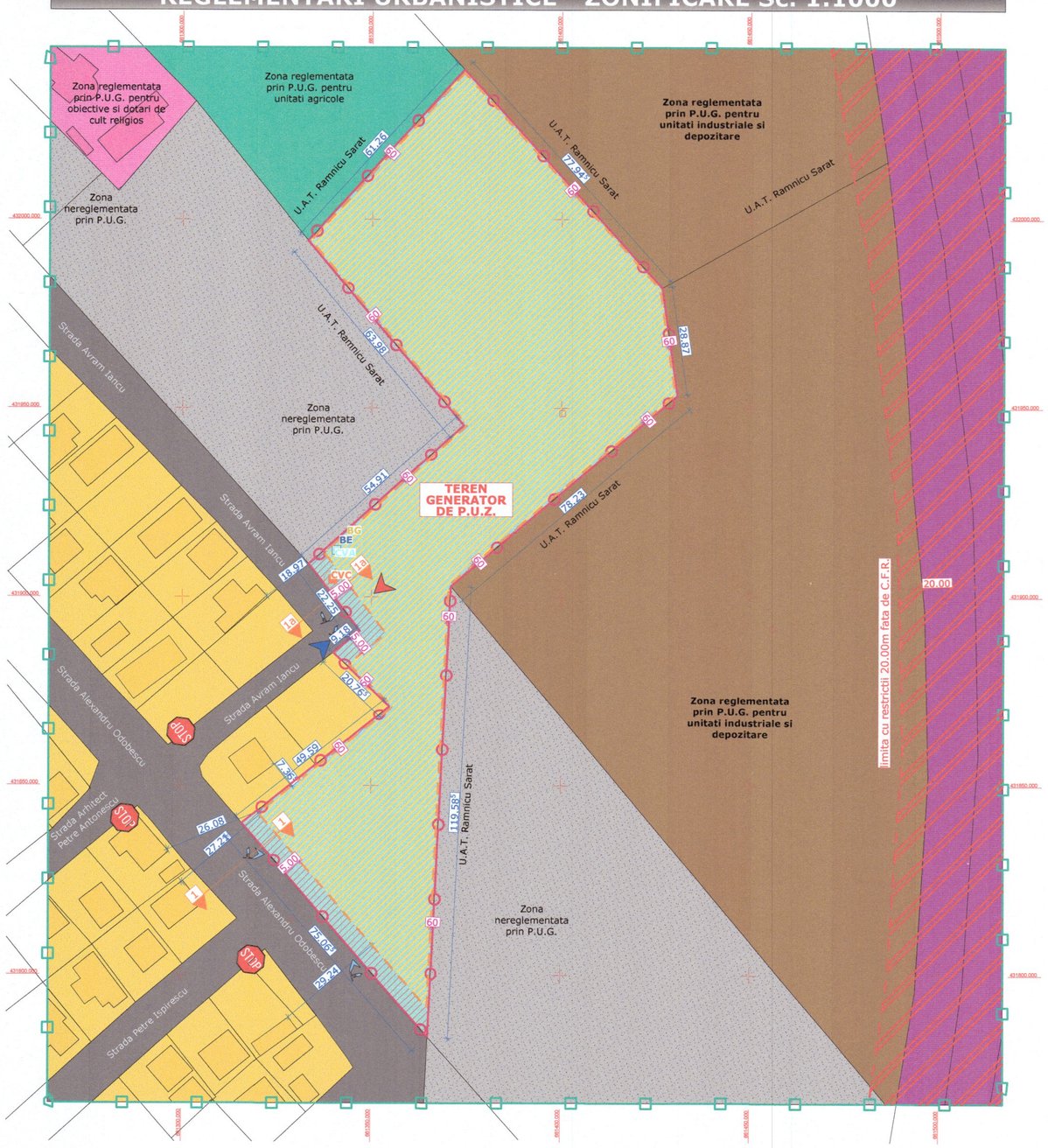
## Sectiune transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200




## Sectiune transversala cu profil stradal 1a - 1a Sc. 1:200




## REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:1000




## REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

### 1. Edificabil:

| | |
|---|---|
| | Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei pietonale, parcari, amenajari artificiale cu luciu de apa, spatii verzi si plantate, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare) |
| | Zona intre limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei pietonale, parcari, amenajari artificiale cu luciu de apa (fantani arteziene, iaz artificial), spatii verzi si plantate, loc de joaca pentru copii, platforma europubele, retele edilitare si alte dotari complementare |
| 20.00m / 20.00m | Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice - situate de o parte si de alta a axei caii ferate in limita de maxim 20.00m fiecare conform O.U.G. 12/1998 |

### 2. Circulatii si accesuri:

| | |
|---|---|
| | Circulatie carosabila si parcaje |
| | Circulatie pietonala |
| | Acces auto / iesire auto |
| | Acces pietonal |

### 3. Indicatori de urbanism:

- Zona reglementata pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc

P.O.T. maxim admisibil propus 10.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus 0.10

### 4. Regim de inaltime:

- Zona reglementata pentru functiunea destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc

R.H.max. admisibil propus Parter;
H.max. admisibil propus 7.50m;

### 5. Functiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:

| | |
|---|---|
| | Limita zonei studiate |
| | Limita terenului care a generat P.U.Z. |
| | Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu |
| | ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.) - 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 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) |
| | Zone terenuri si cladiri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata locuirii individuale din domeniul privat |
| | Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata obiectivelor si dotarilor de cult religios din domeniul public |
| | Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor agricole din domeniul public |
| | Zone terenuri reglementate prin P.U.G. pentru functiunea destinata unitatilor industriale si depozitare din domeniul public |
| | Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - terenuri neproductive din domeniul public |
| | Zone terenuri nereglementate prin P.U.G. - infrastructura feroviara a Cailor Ferate Romane, din domeniul public |
| | Zone terenuri destinate circulatiei carosabila din domeniul public |

### 6. Utilitati:

| | |
|---|---|
| CVA | camin de vizitare apometru (bransament la reteaua de alimentare cu apa potabila) |
| CVC | camin de vizitare canalizare ape uzate menajer (bransament la reteaua de canalizare ape uzate menajer) |
| BE | bransamente la reteaua de alimentare cu energie electrica |
| BG | bransamente la reteaua de alimentare cu gaze naturale |

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

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

- a) Functiune destinata agrementului si spatiilor verzi amenajate cu acces nelimitat - parc orasenesc;

Reglementari conexe functiunilor de baza permise prin P.U.Z.

- a) Reglementari propuse pentru sistematizare verticala, terasamente (solutiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie sa afecteze vecinatatile, dupa caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte solutii viabile si conform legislatiei in vigoare);
- b) Reglementari propuse pentru construire imprejmuire definitiva sau provizorie perimetrala a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceasi parcela;
- c) Reglementari propuse pentru spatii verzi si plantate;
- d) Reglementari propuse pentru amenajare de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
- e) Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale pietonal;
- f) Reglementari propuse pentru amenajarea retelelor si echipamente edilitare;
- g) Reglementari propuse pentru amenajarea de platorme pentru pubele ecologice.

**Pentru terenul propus de reglementat se vor asigura :**

- 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 imprejmuirii perimetrale. 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 producere a gunoiului 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).

## BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

| ZONE FUNCTIONALE | SITUATIA EXISTENTA | | SITUATIA PROPUSA | |
|---|---|---|---|---|
| | Suprafata mp | Procent din suprafata totala % | Suprafata mp | Procent din suprafata totala % |
| 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 AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

| ZONE FUNCTIONALE | SITUATIA EXISTENTA | | SITUATIA PROPUSA | |
|---|---|---|---|---|
| | Suprafata mp | Procent din suprafata totala % | Suprafata mp | 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 CARE A GENERAT P.U.Z. | 10633.00mp | 100.00% | 10633.00mp | 100.00% |

- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 10 633.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 70 565.00 mp


S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777


Beneficiar: U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Proiect Nr.: 942 / 2025

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: |
|---|---|---|---|
| SEF PROIECT: | Arh. Cosmin Nedelcu | | 1:1000 1:200 |
| PROIECTAT: | Arh. Cosmin Nedelcu | | Data: |
| DESENAT: | Teh. Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil | | 2025 |

Titlu Proiect:- P.U.Z. INFIINTARE / DEZVOLTARE SPATII VERZI IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT - Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Avram Iancu, nr. 9, Nr. cad. 37078, judetul Buzau

Faza: P.U.Z.

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa U02.0