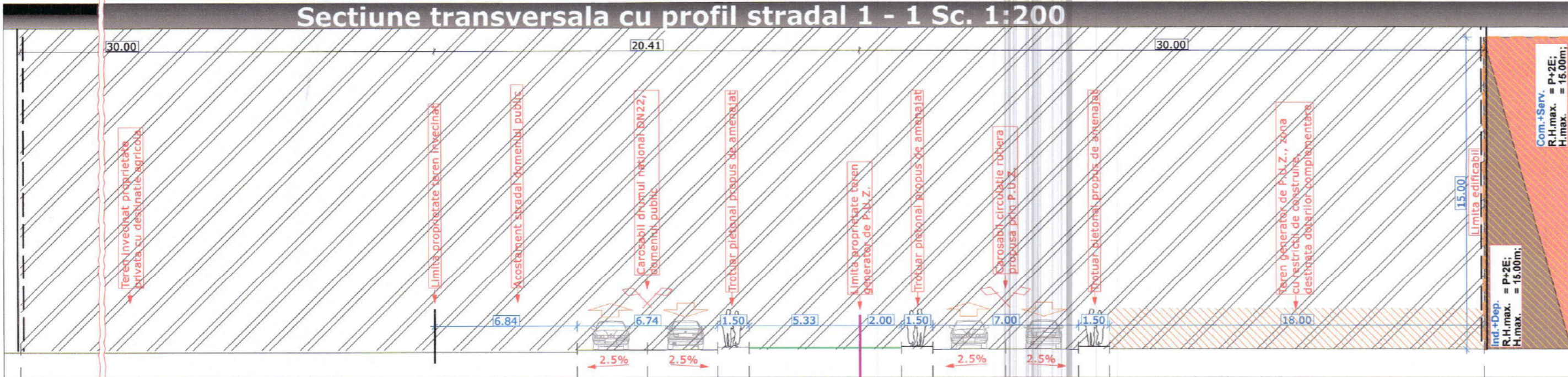
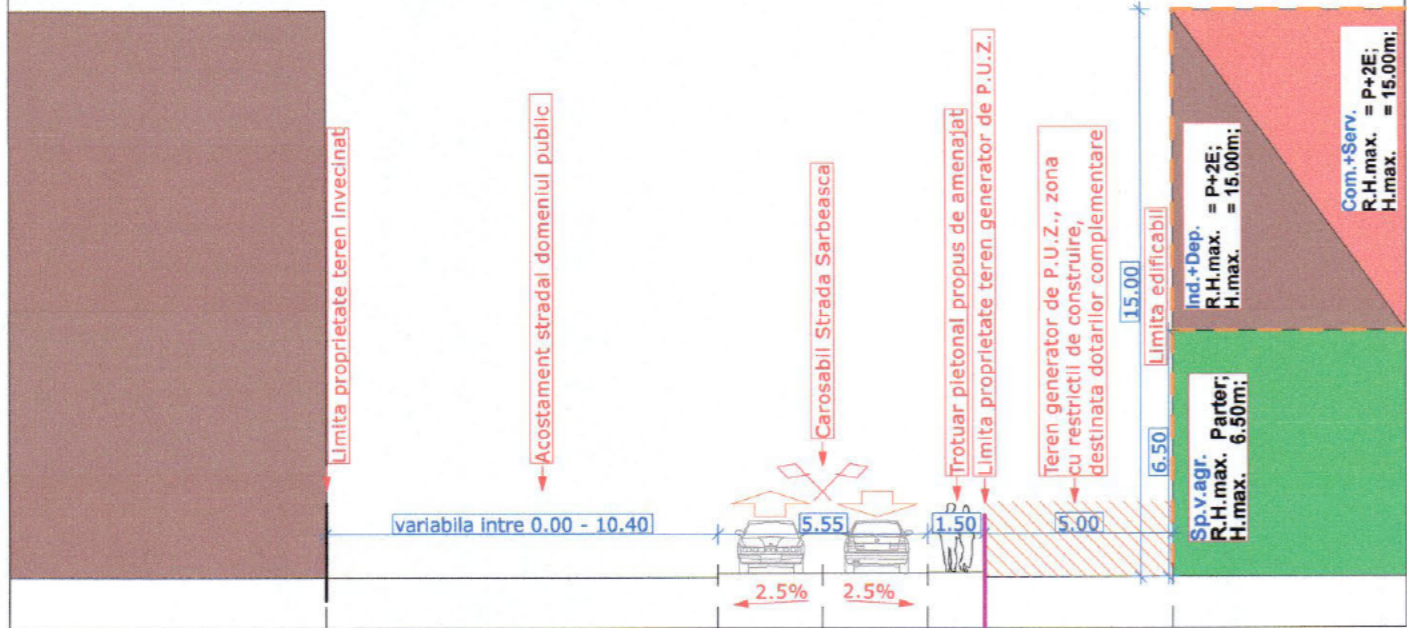


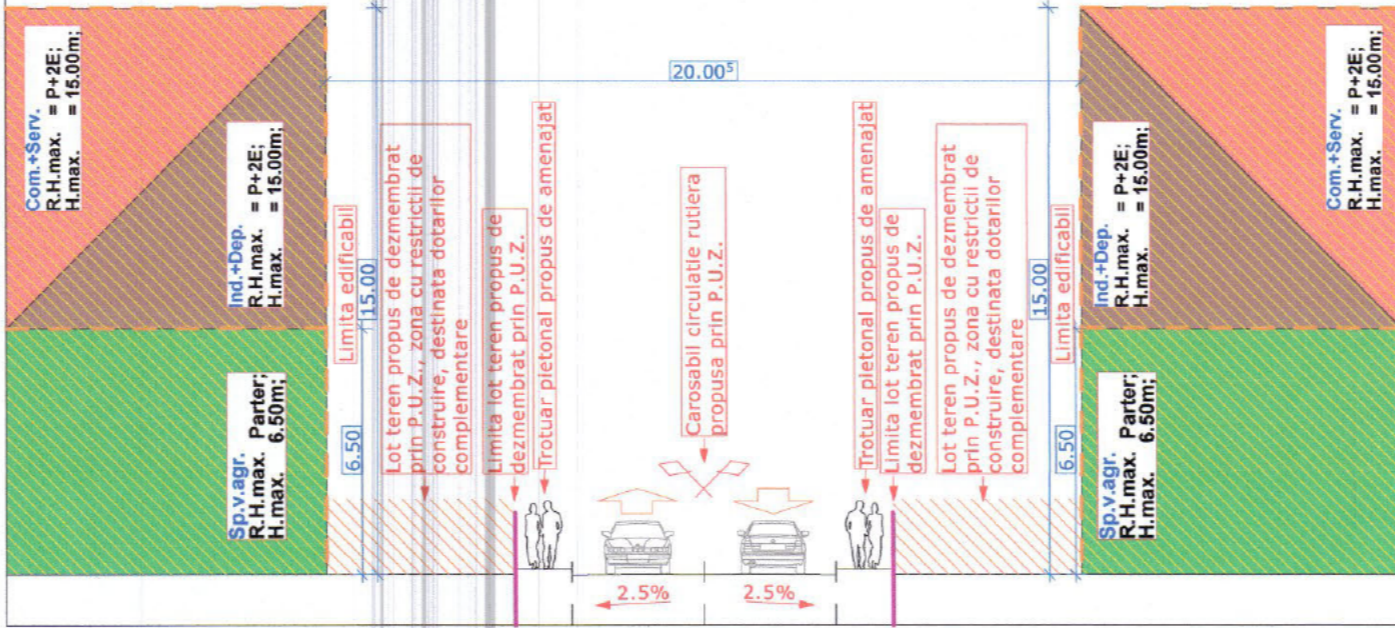
**Sectiune transversala cu profil stradal 1 - 1 Sc. 1:200**



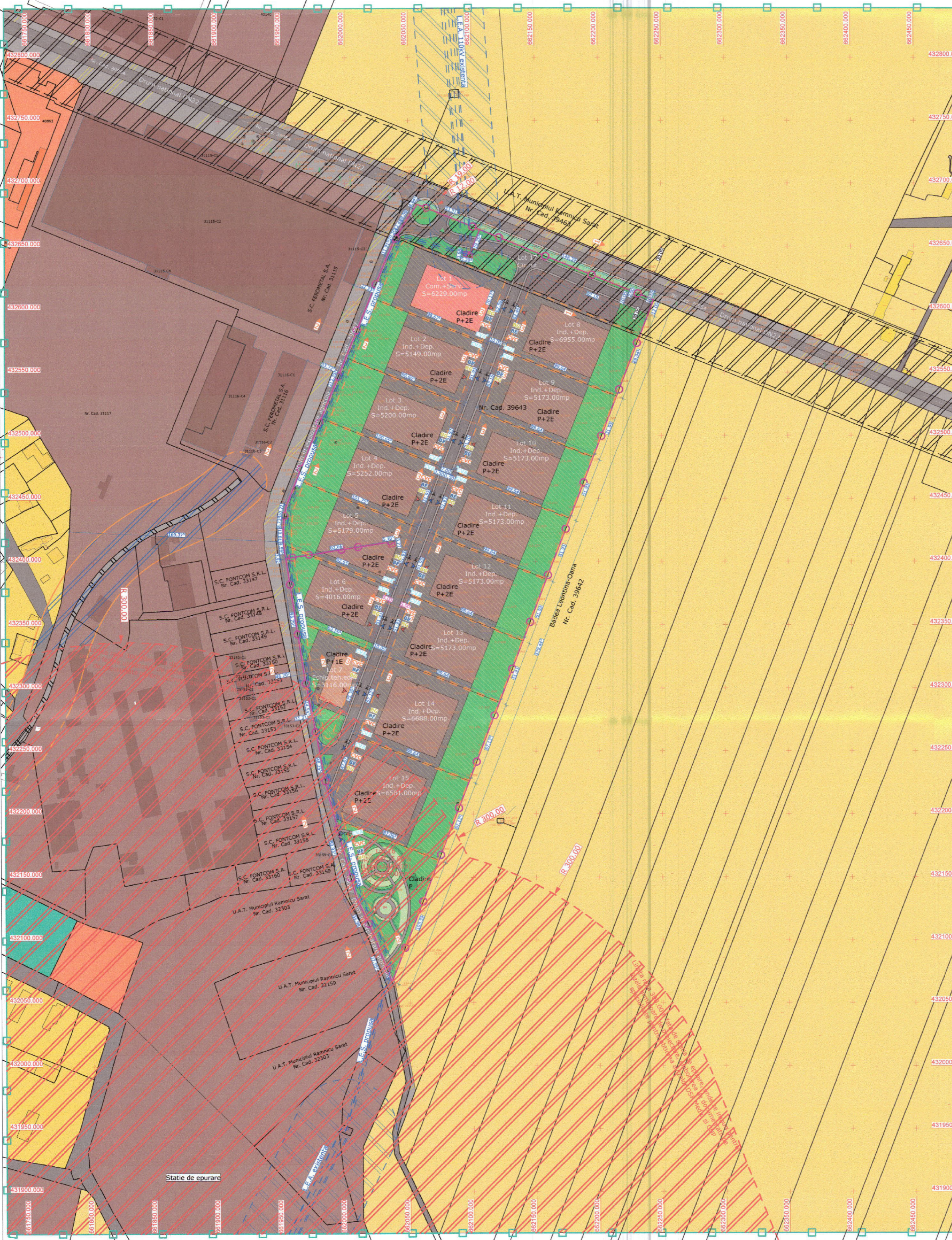
**Sectiune transversala cu profil stradal 2 - 2 Sc. 1:200**



**Sectiune transversala cu profil stradal 3 - 3 Sc. 1:200**



**REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA Sc. 1:2000**



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

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:**

- 1. Edificabil:**
  - Limita edificabila cu zona pe care se propune amplasarea de constructii si dotari complementare (alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spatii verzi si plantate, platforme publice ecologice, rotele editate si alte dotari complementare)
  - Zona intru limita de proprietate si limita edificabila propusa de amenajat cu alei pietonale, alei carosabile, parcuri, spatii verzi si plantate, platforme publice ecologice, rotele editate si alte dotari complementare
  - Rețea de transport energie electrica aeriana (LEA) de inalta tensiune, care prezinta zone de protectie cu restrictii fata de linile electrice
  - Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 30.00m fata de marginea zonei de siguranta a drumului national DN22, zona de extravilan existent a localitatii
  - Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice (din zona industriala) - situata de o parte si de alta a axei caili ferate in limita de maxim 20.00m fiecare conform O.U.G. 12/1998
  - Limita pe raza de 300.00m fata de statia de epurare.

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

- 3. Indicatori de urbanism:**
  - Funcțiunea destinata comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)  
P.O.T. maxim admisibil propus 40,00 %  
C.U.T. maxim admisibil propus 1,20
  - Funcțiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)  
P.O.T. maxim admisibil propus 40,00 %  
C.U.T. maxim admisibil propus 1,20
  - Funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)  
P.O.T. maxim admisibil propus 50,00 %  
C.U.T. maxim admisibil propus 1,00
  - Funcțiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)  
P.O.T. maxim admisibil propus 18,00 %  
C.U.T. maxim admisibil propus 0,10

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

- 5. Funcțiunile constructiilor / terenurilor din zona - ZONIFICARE:**
  - Limita zonei studiate
  - Limita terenului care a generat P.U.Z.
  - Limita de proprietate a terenurilor aflate in zona de studiu
  - ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
- se propune atragere in intravilan si reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu functiunea destinata comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
  - ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
- se propune atragere in intravilan si reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu functiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)
  - ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
- se propune atragere in intravilan si reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
  - ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
- se propune atragere in intravilan si reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)
  - ZONA CU FUNCTIUNE PROPUSA PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z.)**  
- se propune atragere in intravilan si reglementarea terenului generator de P.U.Z. cu functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)
  - Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente
  - Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter terțiar existente
  - Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente
  - Zona terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare existente
  - Zona terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public
  - Zona terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public
  - Zona terenuri agricole din extravilan din domeniul privat

- 6. Utilitati:**
  - CVA - canal de vizitare apometru (bransament la rețeaua de alimentare cu apa potabila)
  - CVC - canal de vizitare canalizare ape uzate menajere (bransament la rețeaua de canalizare ape uzate menajere)
  - BE - bransamente la rețeaua de alimentare cu energie electrica
  - BG - bransamente la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

- FUNCȚIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)**
- Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
- Funcțiunea destinata comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)
  - Funcțiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)
  - Funcțiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)
  - Funcțiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)
- Reglementari conexe funcțiilor de baza permise prin P.U.Z.**
- 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 legisticii in vigoare);
  - Reglementari propuse pentru construire imprejurire definitiva sau provizorie perimetrata a terenului studiat, inclusiv separari intre zonele functionale din aceeași parcelă;
  - Reglementari propuse pentru spatii verzi si plantate;
  - Reglementari propuse pentru amenajarea de alei pietonale, mobilier urban specific parcurilor;
  - Reglementari propuse pentru amenajarea accesurilor stradale pietonale;
  - Reglementari propuse pentru amenajarea rețetelor si echipamentelor edilitare;
  - Reglementari propuse pentru amenajarea de platforme pentru publice ecologice.

- Se propune atragere teren in intravilan si reglementarea acestuia cu functiuni urbanistice precum:
- functiunea destinata comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1), functiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare (Ind.+Dep. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15);
  - functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7);
  - functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16);
  - functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17);
- Se propun reglementari pentru amenajarea de accese pietonale;
- Se propun reglementari pentru amenajarea de cai de circulatie pietonale 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 prescriptiile din H.G. 525 / 1996 - Anexa 5:

- 5.1. - Constructii administrative -**
    - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la reglementul la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevazute:
      - cate un loc de parcare pentru 10-40 salariat;
      - un spor de 10% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la reglementul la pct. 1.1.1-1.1.7;
      - un spor de 30% pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la reglementul la pct. 1.1.1-1.1.10;
      - atunci cand constructiile cuprind sali de conferinta si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
  - 5.1.2. - Pentru constructiile cuprinse in anexa nr. 1 la reglementul la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10-30 salariat plus un spor de 20.00% pentru invitat.**
  - 5.2. - Constructii comerciale**
    - 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.
    - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
    - La acestea se vor adauga spatii de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.
  - 5.3. - Constructii si amenajari de agrement**
    - 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.
    - 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 5.
  - 6.2. - Constructii comerciale**
    - pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2,00-5,00% din suprafata totala a terenului.
  - 6.7. - Constructii de turism si agrement**
    - pentru constructii de agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de gradul de confort, dar nu mai puțin 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 puțin de 20,00% din suprafata totala a terenului.
- Se propun reglementari pentru rezolvarea imprejuririi perimetrata. Se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din H.G. 525 / 1996;
- Se propune evaluarea rețetelor edilitare existente din zona studiata si propunerea realizării de bransamente la rețeaua de incalzire prezente in zona, sau extinderea celor lipsa si apoi bransarea la acestea. Pentru rețetele grup 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).

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata locuintelor individuale urbane mici (maxim 3N) existente	16306,00mp	2,21%	16306,00mp	2,21%
Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata activitatilor economice cu caracter terțiar existente	9200,00mp	1,25%	9200,00mp	1,25%
Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata unitatilor agricole existente	2519,00mp	0,34%	2519,00mp	0,34%
Zone terenuri reglementate prin P.U.Z. pentru functiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare existente	206062,00mp	27,92%	276947,00mp	37,53%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile din domeniul public	17980,00mp	2,43%	26453,00mp	3,58%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale din domeniul public	18339,00mp	2,49%	18339,00mp	2,49%
Zone terenuri agricole din extravilan din domeniul privat	467594,00mp	63,36%	374222,00mp	50,71%
Zone terenuri cu functiunea destinata comerțului și 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**

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Teren generator de P.U.Z. aflat in extravilan cu destinatie agricola (situata existenta)	93372,00mp	100,00%	0,00mp	0,00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata comerțului și serviciilor (Com.+Serv. - Lot 1)	0,00mp	0,00%	6229,00mp	6,67%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata unitatilor industriale și de depozitare (Com.+Serv. - Lot 2 -> Lot 6, Lot 8 -> Lot 15)	0,00mp	0,00%	70865,00mp	75,92%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata echipamentelor tehnico-edilitare (Echip.teh.edil. - Lot 7)	0,00mp	0,00%	3116,00mp	3,34%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata spatiilor verzi / zona de agrement - 5,00% din total teren, conform Legii 24/2000 (Sp.v.agr. - Lot 16)	0,00mp	0,00%	4669,00mp	5,00%
Portiune din terenul generator de P.U.Z. unde se propune atragere in intravilan si reglementarea cu functiunea destinata calilor de circulatie rutiera (Cir.rut. - Lot 17)	0,00mp	0,00%	8473,00mp	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>

**Solutie tehnica propusa pentru lotizarea:**

Lot	Com.+Serv.	Ind.+Dep.	Echip.teh.edil.	Sp.v.agr.	Cir.rut.
Lot 1	S=6229,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 2	S=5149,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 3	S=5200,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 4	S=5252,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 5	S=5179,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 6	S=4016,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 7	S=3116,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 8	S=6229,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp
Lot 9	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp	S=5173,00mp

**- Suprafata teren care genereaza P.U.Z. = 93 372,00 mp**  
**- SUPRAFATA ZONA STUDIATA = 738 000,00 mp**

**S.C. GLOBAL PROJECT S.R.L.**  
 C.U.I. - R 16687075, Tel. 0237323772

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

**Proiect Nr.:** 980/2026

SPECIFICATIE	NUME	SEMNRATURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	INDUSTRIAL MUNICIPIUL RAMNICU SARAT - Extravilan Municipiul Ramnicu Sarat, nr. cad. 39643, judetul Buzau	P.U.Z.
PROIECTANT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA	Plansa U02.1
DESENAT:	Teh. Pr. CAD. Sulea Cosmin Virgil		2026		