



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 62973/31.10.2024

ANUNȚ

REFERITOR LA ELABORAREA UNUI PROIECT DE ACT NORMATIV

În temeiul prevederilor:

- ✓ Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Astăzi, data de 31.10.2024, Primăria Municipiului Râmnicu Sărat anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”, LA IMOBILUL SITUAT ÎN STRADA PARCULUI, NR. 24A (NUMĂR CADASTRAL 39799), MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, JUDEȚUL BUZĂU.**

Paragraf descriptiv:

Prin proiectul de hotărâre se propune spre aprobare Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- Proiectul de hotărâre al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat;

- Referat de aprobare al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat - nr. 60237/22.10.2024;

- Raportul Arhitectului Șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat - nr. 60342/22.10.2024

- Nota de fundamentare nr. 63040/22.10.2024;
- Certificatul de urbanism nr. 49/29.03.2024;
- Avizul de Oportunitate nr.01/09.05.2024 emis de către structura de specialitate – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52246/18.09.2024;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 02/17.10.2024, aviz tehnic emis în urma consultării membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a Municipiului Râmnicu Sărat;
- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău;

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției primariermsarat.ro, la secțiunea Transparență / Legea 52/2003 transparența decizională în administrația publică;

link: http://primariermsarat.ro/primarie_ramnicusarat/node/10390;

- la sediul instituției Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat din strada Nicolae Bălcescu nr. 1;

Proiectul de act normativ se poate obține, în copie, pe bază de cerere scrisă depusă la Ghiseul de Informare și Relații Publice, Compartiment Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, în zilele de luni, marți, miercuri și joi între orele: 08:00 – 16:30, și în ziua de vineri, între orele: 08:00 – 14:00.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare pentru proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de **11.11.2024**.

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției, la secțiunea Transparență / Legea 52/2003 transparența decizională în administrația publică;
- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro;

- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr. 1, județul Buzău, cod postal 01258;
- la sediul instituției - Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr. 1, Biroul Informare și Relații Publice - Compartiment Registratură, în zilele de luni, marți, miercuri și joi între orele: 08:00 – 16:30, și în ziua de vineri, între orele: 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea „*Propuneri privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău.*”

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la secțiunea Transparență/Legea nr. 52/2003 transparența decizională în administrația publică.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **12.12.2024**.

Pentru informații suplimentare vă stăm la dispoziție cu următoarele date de contact:

- telefon: 0238/561946; fax 0238/561947;
- adresa de e-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro;
- persoană de contact - consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana - persoană responsabilă de aplicarea Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

PRIMAR,
CÎRJAN SORIN-VALENTIN

Întocmit,

Consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana,

Persoană responsabilă de aplicarea Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică



PROIECT DE HOTARARE

**aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului local de Urbanism
aferent pentru „Construire spatiu comercial”, la imobilul situat in strada
Parcului nr.24A (numarul cadastral 39799), Municipiul Rm.Sarat,
judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședința de lucru ordinara in data de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.60237/22.10.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.60342/22.10.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- Nota de fundamentare privind Documentatia de Urbanism si Regulamentul Local de Urbanism pentru „Construire spatiu comercial”, pentru imobilul situat in strada Parcului nr.24A (numarul cadastral 39799), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau nr.60340/22.10.2024;
- cererea adresata de catre S.C NOUA TEI COM SRL inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.59750/18.10.2024, in calitate de beneficiar si initiator a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent pentru „Construire spatiu comercial”, la imobilul situat in strada Parcului nr.24A (numarul cadastral 39799), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;
- raportul informarii si consultarii publicului conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism nr. 52246/18.09.2024 (faza finala si avizarea);
- prevederile art.2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, actualizata;
- prevederile art.25, alin.1, art.47, art.56, alin.4, alin.6 si alin.7 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- prevederile certificatului de urbanism nr.49/29.03.2024;

- avizul de oportunitate nr.1/09.05.2024 emis de Arhitect Sef (structura de specialitate cu atributii in domeniul urbanismului, amenajării teritoriului și autorizării executării lucrărilor de construcții);
- Avizul Arhitectului Sef nr.02/17.10.2024, aviz tehnic emis in urma consultarii membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat;
- Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru „*Construire spatiu comercial*”, la imobilul situat in strada Parcului nr.24A (numarul cadastral 39799), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau;
- prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu prevederile H.G nr.831/27.06.2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
- prevederile art.129, alin.2, lit.c) si alin.6, lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local»;
- prevederile HCL nr. _____ privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile _____;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(2), lit.a), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.e) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de Urbanism aferent pentru „*Construire spatiu comercial*”, la imobilul situat in strada Parcului nr.24A (numarul cadastral 39799), Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau, conform documentatiei tehnice anexate, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Prin documentatia de urbanism mai sus mentionata se vor stabili reglementari urbanistice pentru suprafata de 1631 mp teren ce a generat P.U.Z, iar valabilitatea acesteia este de 10 ani de la data aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin structua Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat.

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în sesiunea ordinară din data de _____, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(3), lit.e) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin



Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidovici Manuela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

NR. 60237/22.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău

În exercitarea atribuțiilor stabilite prin O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar privind organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului.

Prezentul proiect de hotărâre are la bază următoarele prevederi legale:

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră „Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.”;
- art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (4), alin. (6) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ce dispun:

„ Art. 25 (1) - Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(...)

Art. 56 (4) - Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. (...)

(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către

primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.

(7) În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Planul Urbanistic Zonal pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat are la bază:

- Certificatul de urbanism nr. 49/29.03.2024;
- Avizul de Oportunitate nr.01/09.05.2024 emis de către structura de specialitate – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 52246/18.09.2024;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 02/17.10.2024, aviz tehnic emis în urma consultării membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a Municipiului Râmnicu Sărat;
- Avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a Municipiului Râmnicu Sărat nr. 01/16.10.2024;
- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău;

Raportat la considerentele învederate anterior, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) și alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău.

Ținând seama de dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateri și aprobare, **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „Construire spațiu comercial”, la imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A (număr cadastral 39799), Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău** în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul Administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, respectiv prevederile art. 129 alin. (2), lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) și alin. (3), lit. e) și ale art. 196 alin. (1), lit. a) din actul normativ amintit anterior.

Inițiator
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 60342 /22.10.2024



Aprob,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Raport de specialitate,

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru **"Construire spatiu comercial"** la imobilul situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

Având in vedere:

- cererea nr. 59750/18.10.2024 inaintata de SC NOUA TEI COM SRL in calitate de beneficiar si initiator a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent, pentru **"Construire spatiu comercial"** la imobilul situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 32409), municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau;
- prevederile art. 47 si art. 56, alin. 4, 6 si 7 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizata;
- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024;
- raportul informării si consultării publicului nr. 52246/18.09.2024 întocmit in conformitate cu prevederile art. 5 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu referire la efectuarea informarii si consultarii publicului pentru varianta finala si afizarea documentatiei de urbanism;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01/09.05.2024 emis de catre structura de specialitate – Arhitect Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat;
- prevederile avizului Arhitectului Sef nr. 02/17.10.2024, aviz tehnic emis in urma consultarii membrilor Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat,

propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local al Municipiului Ramnicu Sarat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru **"Construire spatiu comercial"** la imobilul situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, documentatie de urbanism intocmita pentru suprafata de 1631 mp teren ce a generat P.U.Z.

Conform prevederilor art. 56, alin. (4) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, propunem ca valabilitatea documentatiei de urbanism mai sus mentionate in vederea implementarii sale, sa fie de 10 ani de la data aprobarii de catre Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat.

Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermasarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermasarat.ro

Nr. 61025 /24.10.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin



CATRE,
D-na Corbu Alina Giorgiana
responsabil relatia cu societatea civila

Avand in vedere:

- prevederile art. 41 din Ordinul 2701/30.12.2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, republicata si actualizata;
- prevederile art. 43, alin 2 din Ordinul 233/26.02.2016 al M.D.R.A.P. pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism,

va inaintam urmatoarele:

- Cererea nr. 59750/18.10.2024 a SC NOUA TEI COM SRL privind solicitarea aprobarii PUZ in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat (in copie si format electronic);
- Raportul de specialitate nr. 60342/22.09.2024 al Arhitectului Sef privind aprobarea de catre Consiliul local a documentatiei de urbanism P.U.Z. "Construire spatiu comercial" la imobilul situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat (in copie si format electronic);
- Nota de fundamentare nr. 60340/22.10.2024 a Arhitectului Sef pentru solicitarea aprobarii PUZ in Consiliul local (in copie si format electronic);
- Certificat de Urbanism nr. 49/29.03.2024 (in copie si format electronic);
- Aviz de Oportunitate nr. 01/09.05.2024 (in copie si format electronic);
- Aviz Arhitect Sef nr. 02/17.10.2024 (in copie si format electronic);
- Nota de fundamentare nr. 59333/17.10.2024 propunere emitere aviz arhitect sef (in copie si format electronic);
- Aviz nr. 01/16.10.2024 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat inregistrat cu nr. 58998/16.10.2024 (in copie si format electronic);
- Proces verbal nr. 58995/16.10.2024 al sedintei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat (in copie si format electronic);
- Proces verbal nr. 37515/08.07.2024 privind desfasurarea sedintei de dezbatere publica din data 08.07.2024;
- Punct de vedere proiectant PUZ la solicitarile cetatenesti primite in cadrul sedintei de dezbatere si consultare publica din data 08.07.2024;
- Raport privind informarea si consultarea publicului in vederea aprobarii P.U.Z. faza finala si avizarea, nr. 52246/18.09.2024 (in copie si format electronic);
- Avize si acorduri ale PUZ obtinute de beneficiar pentru: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitate la incendiu, energie electrica, gaze naturale, telefonizare, apa-canal, politia rutiera, drumuri nationale, drumuri judetene, autorizatie amplasare si acces la drumuri judetene din intravilan (in copie si format electronic);
- Declaratii autentificate ale vecinilor (in copie si format electronic);
- Dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania (in copie si format electronic);
- Continut detaliat panou de informare publica si foto panouri amplasament (in copie si format electronic);
- Dovezile afisarii si publicarii la avizier si pe site-ul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat a anunturilor de informare si consultare publica a documentatiei de urbanism (in copie si format electronic);
- Studii de fundamentare necesare elaborare PUZ: studiu topografic suport electronic al proiectarii PUZ, studiu geotehnic, studiu de circulatie (in copie si format electronic);
- 1 exemplar original P.U.Z.+ R.L.U. aferent - in original.

Prezentei adrese atasam un dosar ce contine documentele precizate mai sus cu un numar de 177 file.

Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel

A



Nouă Tei Com S.R.L.

Sediu: RÂMNICU SĂRAT, str. Principe Ferdinand, nr. 47, jud. Buzău

CIF: RO5638078 N.R.C: J10/826/1994

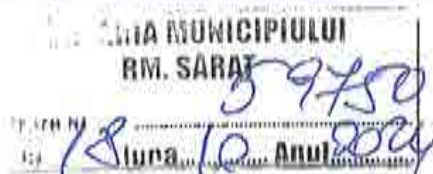
IBAN Raiffeisen Bank Râmnicu Sărat: RO30RZBR0000060006457725

IBAN BCR Râmnicu Sărat: RO27RNCB0097006736370001

IBAN BRD Râmnicu Sărat: RO88BRDE100SV01847601000

IBAN Trezoreria Buzău: RO07TREZ1665069XXX005793

Catre:



Data: 18 / 10 / 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT – SERVICIUL URBANISM

Str. Nicolae Balcescu Nr. 1, Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau

Tel: 0238.56.19.46; E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

**PREZENTARE PROIECT P. U. Z. – FAZA FINALA – SEDINTA CONSILIUL LOCAL
RAMNICU SARAT**

Prin prezenta, SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Principele Ferdinand Nr. 47, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Buzau sub Nr. J10/826/1994, CUI RO 5638078, E-mail: nouatei@gmail.com, Tel: 0238.56.10.28, 0757.045.126, reprezentata de Dl. Ion HOTESCU, in calitate de Administrator,

In urma avizarii favorabile de catre Comisia tehnica de amanajare a teritoriului si urbanism a proiectului **"Plan urbanistic zonal pentru construire spatiu comercial"** situat in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Parcului Nr. 24A, Carte funciara Nr. 39799, CAD 39799, conform specificatiilor din Certificatului de Urbanism Nr. 49 / 29.03.2024,

Va rugam sa aprobat evaluarea acestui proiect si in cadrul sedintei Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat.

Cu multumiri pentru colaborare,

NOUA TEI COM S.R.L.



nouatei@gmail.com



www.nouatei.ro



[Noua Tei](https://www.facebook.com/nouatei)



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermasarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermasarat.ro

Nr. 60340 /22.10.2024



Avizat,
Primar,
Cristian Sorin Valentin

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind solicitarea aprobarii în Consiliul local Municipiul Rm. Sarat a documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial” pentru imobilul situat în strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Râmnicu Sarat

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM: “Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial” inițiat de SC NOUA TEI COM SRL, pentru imobilul situat în str. Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Râmnicu Sarat

INITIATOR: SC NOUA TEI COM SRL

Având în vedere:

- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024 cu valabilitate de 24 luni;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01/09.05.2024;
- dezbaterile publice de informare și consultare publică a documentației de urbanism, finalizată prin Raportul nr. 52246/18.09.2024;
- avizele de specialitate obținute de beneficiar pentru planul urbanistic zonal;
- avizului Arhitectului Șef al Municipiului Rm. Sarat nr. 02/17.10.2024;
- prevederile O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

prin elaborarea/avizarea/aprobarea documentației de urbanism “Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial” pentru imobilul situat în str. Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Râmnicu Sarat, se vor stabili reglementări urbanistice pentru suprafața de 1631 mp teren proprietatea inițiatorului PUZ.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent s-au stabilit funcțiuni pentru care se vor putea solicita autorizații de construire aferente permisiunilor date de zona de comerț și prestări servicii pe teren proprietate.

Precizăm faptul că prin elaborarea/avizarea/aprobarea de către Consiliul local al Municipiului Râmnicu Sarat a prezentei documentații de urbanism se vor rezolva disfuncționalități urbanistice ale zonei care să permită stabilirea unui regulament de construire pentru investiția previzionată prin PUZ, astfel încât să fie posibilă autorizarea directă a lucrărilor.

Arhitect Șef,
Teodorescu Dragos Daniel

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 15980 din 29.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 49 din 29.03.2024.

In scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
reprezentata prin administrator Hotescu Ion

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Principele Ferdinand, nr. 47, bl. _____, sc. _____, et. _____,
ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 15980 din 15.03.2024
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Parcului, nr. 24A,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Plan de situatie
/Nr. C.F. 39799 /Nr. cadastral 39799

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobată prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 304/21.12.2023

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este detinut cu drept de proprietate
Includerea imobilelor in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie
ale acestora; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: partial zona rezidentiala cu cladiri P, P+1,
P+2, partial zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzone: constructii
comerciale, agrement-stadion, turistica-motel, alte categorii de institutii publice sau servicii
(benzinarii, service auto), conform prevederi U.T.R. 3 din P.U.G.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 3 din P.U.G.:

Permisuni: zona rezidențială (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 35657): se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor parter restructurabile; se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor; se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare; zona construcțiilor comerciale (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 37820): se menține în general situația existentă; se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător; se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente; se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menționate sau curților aferente (scoli).

Condiționari și restricții: zona rezidențială (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 35657): limita ultimament front construit nu va fi conform profilului și categoriei străzilor Parcului, Plantatiei și Mesteacănului; pentru construcțiile existente în zona de restricție se vor aproba numai lucrări de întreținere și consolidare care să asigure siguranța construcțiilor; clădirile noi ce se vor realiza în cadrul fronturilor la strada Stadionului vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită; parcajul se va face în interiorul proprietății; zona construcțiilor comerciale (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 37820): nu se va autoriza edificarea altor construcții decât instituții publice și servicii în clădiri independente sau la parterul unor locuințe noi.

regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilele transversale ale străzilor: Parcului, Plantatiei și Mesteacănului, cu păstrarea regimului de aliniere existent; înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+3 ($H_{max, total} = H_{max, existent} + H_{max, în construcție} = 163$ m); zona rezidențială: POTmax=30%, CUTmax=1,0; zona servicii: POTmax=50%, CUTmax=2,0; echiparea cu utilități a zonelor: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefoane; circulația pietonilor și auto, accesele auto și parcajele necesare în zonă se pot face din străzile Parcului, Plantatiei și Mesteacănului; mod de secucție: cu o societate autorizată în domeniu.

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: întrucât se solicită derogare de la prevederile P.U.G. Municipiul Râmnicu Sărat pentru imobilul cu NC 39799 rezultat din alipire se va întocmi PUZ pentru schimbare de destinație (documentația PUZ +RLU va fi întocmită în 3 exemplare color și în format electronic, de către specialiști atestați cu drept de semnătură, iar după aprobare PUZ+RLU în Consiliul local al Municipiului Râmnicu Sărat, se poate întocmi documentația tehnică de obținere a autorizației de construire; documentația de urbanism P.U.Z. va fi elaborată și prezentată conform prevederilor: Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, prevederilor H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevederilor Codului civil, prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL

***4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

☒ certificatul de urbanism (copie);
☒ dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apa SC Compania de Apa SA

☒ canalizare SC Compania de Apa SA

☒ alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau

☐ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale Distrigaz Sud Retele Buzau

☒ telefonizare Orange Communications

☐ salubritate SC RER Ecologic Service SA

☐ transport urban SC TUC SA Rm. Sarai

Alte avize/acorduri:

☒ acordul in forma autentica al vecinilor dat pentru amplasare constructii cu alta destinatie decat cea a cladurilor investite

d.2) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protectia civila

☒ sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☒ intrucat se solicita o derogare de la P.U.Z. Bariera Focsani, beneficiarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de O.C.P.L. Buzau va fi avizat la: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, protectia civila, energie electrica, gaze naturale, telefonizare, apa-canal, politie rutiera, sectia Drumuri Nationale Buzau, drumuri judetene si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarai, apoi va fi aprobat de Consiliul Local conform prevederilor art.32, alin.1, lit.c. din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul; documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

☒ dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania

☒ autorizatie amplasare si acces la drum judetean D.J. 203H - strada Parcului

☒ Inspectoratul Judetean de Politie Buzau - Serviciul Politie Rutiera

☒ C.N.A.I.R. S.A. - Sectia Drumuri Nationale Buzau

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ studiu geotehnic

☒ studiu de circulatie

☒ plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de O.C.P.L. Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si situatia proiectata

☒ plan de incadrare in zona a lucrarii emis de O.C.P.L. Buzau

☒ punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

☒ Taxa aviz de oportunitate, conform HCL in vigoare la data solicitarii avizului

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR***),

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas-David Daniel Mamelea

ARHITECT SEF ****)

(numele, prenumele si semnatura)

Teodorescu Dragos-Daniel

Achitat taxa de: 25,0 lei, conform chitantei nr. 011201 din 13.03.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 27.03.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**

(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro

Nr. 26108 /09.05.2024



Aprobat,
Primar,
Cîrjău Sorin Valentin

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOUA TEI COM S.R.L. cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____ sectorul _____, cod poștal 125300 str. Principele Ferdinand, nr. 47 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail nouatei@gmail.com înregistrată la nr. 24467 din 25.04.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 01 din 09.05.2024.

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL generat de imobilul strada Parcului, nr. 24A, nr. cadastral 39799, municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul P.U.Z. este delimitat la nord-vest de domeniul public strada Plantatiei si alte trei proprietati private cu destinatia de locuire individuala, la sud-est de imobil proprietate privata SC Noua Tei Com SRL cu functiunea de comert si alte doua proprietati private, la nord-est de proprietate privata cu functiunea de comert si domeniul public al strazii Parcului, la sud-vest de domeniul public strada Mesteacamilui

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
Se propun: zone functionale de baza comert si prestari servicii pentru terenul de 1631 mp ce a generat PUZ pe care se propune construirea unei constructii spatii comerciale care va reprezenta depasirea indicatorului urbanistic maximal admis al zonei si modificarea functiunii pentru o parte din terenul cu destinatie rezidentiala, aflat in proprietatea cu nr. cadastral 39799 /zone functionale conexe: sistematizare verticala, terasamente, imprejuriri, amenajare de spatii verzi si plantate, amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare, amenajare accese auto si pietonale /se vor respecta prevederile Codului Civil si ale Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119 din 2014 /retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine va fi conform prevederilor Codului Civil fara a afecta proprietatile invecinate /alinimentul la strazile riverane va fi cel dat de limita proprietatilor si de limitele frontului construit din vecinatate /reglementari privind dimensionarea, functionalitatea, accesibilitatea si aspectul arhitectural al

construcțiilor /asigurare respectare prevederi HG 525/1996 /se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor /clădirea proiectată va putea fi racordată la utilitățile: apă, canalizare, gaze, energie electrică, comunicații /accesul în incintă se va face direct din strada Plantatiei și secundar din strada Mesteacanului

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru terenul ce va fi reglementat prin PUZ, se propun:

P.O.T. maxim=60,0% C.U.T.max=0,8

Regim de înălțime maxim: P+1E Hmax=9,00 m

Pentru imobilul nr. cadastral 39799 situat în intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat (teren în suprafața de 1631 mp generator PUZ) se dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de spațiu comercial

Pentru celelalte proprietăți vecine ce sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile PUG+RLU Municipiul Ramnicu Sarat – U.T.R. 3 cu subzonele instituii publice și servicii de interes general respectiv zona rezidențială

Suprafața teren studiată în P.U.Z. =1631 mp

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Asigurare accese pietonale și auto principal din strada Plantatiei și secundar din strada Mesteacanului /asigurare distanțe minime stabilite de HG 525/1996 și de Codul Civil /asigurare spații verzi conform HG 525/1996 /racordare clădire la utilitățile existente în incinta proprietății

5. Capacitățile de transport admise:

Realizarea investiției pe terenul ce a generat PUZ poate implica circulație carosabilă suplimentară și accese auto care să aducă disfuncționalități circulației pe strada Parcului din zona sensului giratoriu din vecinătate /accesele ce vor fi reglementate prin PUZ vor fi pietonale/auto și se vor face direct din domeniul public al strazilor riverane conform unui studiu de circulație ce se va elabora de proiectanți de specialitate care se va aviza de către Inspectoratul Județean de Poliție Buzău – Serviciul Poliție Rutieră

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

P.U.Z. va fi elaborat pe suport topografic în sistemul stereografic 1970 vizat de OCPI Buzău ce va fi avizat/aprobat de: protecția mediului, sănătatea populației, securitatea la incendiu, protecția civilă, energie electrică, gaze naturale, telefonizare, apă-canal, poliția rutieră, secția Drumuri Naționale, drumuri județene /acordurile autentificate ale vecinilor pentru construcție clădire cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate /Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat /Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

P.U.Z.+R.L.U. aferent va fi însoțit de Raportul informării și consultării populației întocmit în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 al M.D.R.T. și dovada înregistrării la Registrul Urbanistilor din România

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 49 din 29.03.2024, emis de Primăria Municipiului Ramnicu Sarat

Achitat taxa de 135 lei, conform chitanței nr. 040365 din 30.04.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primarierrmsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primarierrmsarat.ro

Nr. 59335/17.10.2024



Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

Arhitect-sef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L., cu domiciliul/sediul în județul Buzău municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul _____, sectorul _____, cod poștal 125300 str. Principele Ferdinand nr. 47, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ e-mail nouatei@gmail.com înregistrată la nr. 53289 din 23.09.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 17.10.2024.

pentru documentatia de urbanism: **“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial”**

pentru imobilul teren situat in: strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat

Inițiator: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nedelcu Cosmin Ciprian

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat – suprafata studiata in PUZ 55000 mp din care pentru suprafata de teren in studiu 1631 mp se stabilesc conditii urbanistice care sa permita autorizarea lucrarilor de construire

Prevederi documentatie de urbanism aprobata anterior:

- UTR: U.T.R. 3 din P.U.G. aprobat prin HCL 130/25.11.1999 prelungit prin HCL 304/21.12.2023
- regim de construire: P/P+1/P+2 – pentru zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii: P+3 – pentru institutii publice si servicii de interes general-subzona constructii comerciale
- functiuni predominante: partial zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii /partial zona pentru institutii publice si servicii de interes general-subzona constructii comerciale
- H max = nereglementat
- POT max = 30% pentru zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii; 50% pentru zona pentru institutii publice si servicii de interes general-subzona constructii comerciale
- CUT max = 1.0 pentru zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii; 2.0 pentru zona pentru institutii publice si servicii de interes general-subzona constructii comerciale
- retragerea minimă față de aliniament: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996

- retrageri minime față de limitele laterale: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

P.O.T.max=60,0% C.U.T. max=0.8

Regim de inaltime: max. P+1E Hmax=9.00 ml

Suprafata teren analizata in P.U.Z.=55000 mp este situata in intravilanul Municipiului Ramnicu Sarat si include terenul nr. cadastral 39799 in suprafata de 1631 mp ce a generat P.U.Z.

Imobilul nr. cad. 39799 este proprietate SC NOUA TEI COM SRL. Pentru celelalte proprietati ce sunt incluse in zona studiata PUZ se vor mentine prevederile PUG Municipiul Rm. Sarat – U.T.R. 3

Spatii verzi si platate: 5% din suprafata teren

Suprafata teren studiata in P.U.Z. =55000 mp

Suprafata teren reglementata prin P.U.Z.=1631 mp

- retragerea minimă față de aliniament: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996, retragere 22.0 ml fata de DN2-E85
- retrageri minime față de limitele laterale: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996
- retrageri minime față de limitele posterioare: conform Codului Civil, Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, HG 525/1996

- circulații și accese: din strada Parcului principal si strada Mesteacanului secundar conform studiu de circulatie /circulatia pietonala este asigurata pe trotuare adiacente arterelor carosabile /in incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile si pietonale in functie de destinatia propusa /asigurarea de accese pentru persoane cu dizabilitati /asigurare parcaje in incinta /sistemizarea rutiera si amenajarea acceselor in incinta se va face pe cheltuiala investitorului privat

- echipare tehnico-edilitară: pe str. Parcului si strada Mesteacanului exista retele de apa, canalizare, gaze, electricitate, telecomunicatii /pentru obiectivul proiectat sunt necesare racorduri la toate utilitatile

se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

conform documentatiei de urbanism proiectate si avizate

Prezentul aviz este valabil numai pentru documentatia de urbanism P.U.Z. – faza finala si avizarea sa.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 49 din 29.03.2024, emis de Primaria Municipiului Ramnicu Sarat

Arhitect-șef,
Teodorescu Dragoș Daniel



COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI BUZĂU
str. Independenței, nr. 63, cod 120204, Buzău - ROMÂNIA
Tel.: 0377-702 874; 0773-980 728 | Fax: 0238-710 186 |
E-mail: drdpbuzau@andnet.ro web <http://buzau.cnadnr.ro/ro>
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 lei
www.crovinieta.ro



BIROUL AUTORIZAȚII ȘI VERIFICARE ZONĂ DN

e-mail ioana.diaconu@andnet.ro <http://buzau.cnadnr.ro/ro>

INDICATIV: LJ4

cod: E-PQ-AVZD.01.02, Ed I Rev. I

AVIZ P.U.Z. nr. 13/1525/10 din 13.08.2024

Beneficiar: S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L.

Spre știință: S.D.N. BUZĂU



Lucrare: "Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial", în zona DN 2 (E85) km 143+800 – km 144+000 stânga,

În urma analizării documentației referitoare la lucrarea mai sus menționată, în conformitate cu prevederile art. 46 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, vă facem cunoscut **acordul nostru**, cu respectarea următoarelor condiții:

- Accesul auto la obiectiv se va realiza, în zona DN 2 (E85) 143+800 – km 144+000 stânga, din strada Parcului și strada Mesteacănului.
- Este interzisă deversarea apelor de pe proprietate sau de pe acces spre partea carosabilă sau în șanțul drumului.
- Se va realiza semnalizarea verticală și orizontală în vederea asigurării siguranței circulației, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015.
- Orice lucrări necesare pentru mutarea instalațiilor, plantației sau panourilor existente se vor face numai după obținerea acordului deținătorului acestora.

Prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru executarea lucrărilor. Beneficiarul va obține orice acord îi este necesar în acest caz.

La faza D.T.A.C., se vor prezenta: certificatul de urbanism valabil, H.C.L. de aprobare P.U.Z., acordul I.P.J. – Serviciul Rutier și documentația întocmită conform celor de mai sus, faza D.T.A.C.

Prezentul aviz este valabil pe toată durata valabilității Certificatului de urbanism și se eliberează în schimbul achitării în lei, la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii, a sumei de **130,00 euro** (TVA inclus), conform Ordinului M.T. nr. 1836/2018.

Avizul a fost întocmit în două exemplare originale, unul care se eliberează beneficiarului și unul pentru administratorul drumului.

Cu deosebită stimă,

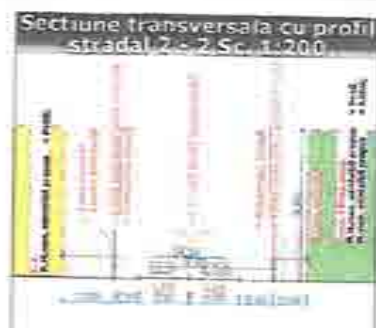
DIRECTOR REGIONAL

ing. Sorin ROBU



Întocmit Șef Birou Autorizații și Verificare Zonă DN
ing. Claudia-Ioana DIACONU

Semnătura:



SECTOR
RĂMNICU
SĂRAT

STATE PROJECT/PRODUCT	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST
	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST	ESTIMATED COST
1. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
2. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
3. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
4. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
5. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
6. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
7. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
8. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
9. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
10. State of Georgia - Georgia State University - Georgia State University	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

[illegible][illegible]



**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APA S.A. BUZĂU • Adresa Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău
Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337
Capital Social 4.613.700 Lei • Call Center 0238.938
Secretariat: Tel/Fax 0238.720356/ 0238.445786
office@cabuzau.ro • call.center@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



Nr. 34432, 26.07.2024

Operator date cu caracter personal 8192

Către: **S.C. NOUA TEI COM S.R.L.**

În atenția: **Primaria Ramnicu Sarat**

Referitor la: **Eliberare Autorizatie construire**

AVIZ nr. 367, 26.07.2024

Pe baza examinarii cererii dvs. înregistrată la COMPANIA DE APA S.A. Buzău, la nr.34432/24.07.2024, prin care solicitați AVIZ DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE, în baza Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, a normelor metodologice de aplicare a legii aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009 și a „Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din ariile administrativ – teritoriale ale localităților membre ADI 2008” aprobat prin Hotărîrea nr. 12/2009, vă facem cunoscut **avizul favorabil - privind executia lucrării :**

-Denumire lucrare : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL.

-Amplasament lucrare : Jud. BUZAU, Mun. RAMNICU SARAT, Str. PARCULUI, Nr. 24A, NC 39799.

-Beneficiar lucrare : S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

cu următoarele precizări și condiții :

I. DATE GENERALE:

Baza legală:

- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare precum și a normelor metodologice de aplicare a Legii aprobate prin Ordinul MLPTL nr. 1943/2001 privind autorizarea lucrărilor de construcții și Ordinul 839/2009 al MDRL – pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul 839/2009 al MDRL- pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- SR 8591/1997 privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură (distanțe minime față de elementele de construcție, în plan vertical și în plan orizontal).
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă privind starea de sănătate a populației
- Normativul P7/2000 privind proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire.
- HG 930/2005 – Norme speciale-zone de protecție sanitară;
- Legea 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 88/2007 al ANRSC – pentru aprobarea Regulamentului cadru de organizare și funcționare a serviciilor publice de alimentare cu apă și de canalizare;
- Legea 241/2006 – a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, cu modificările și completările ulterioare
- H.G. 188/2002 modificată cu HG nr.352/2005, privind aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- Regulamentul Serviciului de alimentare cu apă și canalizare pe întreaga arie a delegării serviciului;
- HG nr. 351/2005, modificată cu HG 783/2006, privind regimul substanțelor prioritare periculoase

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI, IMPUSE DE AVIZATOR

- Pe amplasamentul lucrării propuse, nu există rețele publice de alimentare cu apă și de canalizare
- Situația rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare corespunde trasajului.
- **OBLIGATORIU** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă - canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.
- La începerea lucrărilor, se va solicita participarea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău – Sector Râmnicu Sărat, pentru identificarea în teren a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, a bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare.
- În apropierea sau la traversarea bransamentelor și racordurilor de alimentare cu apă / canalizare se **va executa sapătura manuală** și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului Companiei de Apă-Buzău – Sector Râmnicu Sărat.
- Se va evita amplasarea construcțiilor pe căminul de bransament la rețeaua de alimentare cu apă, pe bransamentul de apă sau pe racordul de canalizare, pentru a permite accesul la acestea.
- Eventualele deteriorări ale bransamentelor de apă și a racordurilor de canalizare din zona și eventualele pagube sau pierderi de apă/apă uzată ce pot apărea în timpul execuției lucrării propuse, provocate din vina constructorului, vor fi remediate și suportate de către acesta.
- Alăturat va înainta planul de încadrare în zonă, pe care s-au trasat rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare din zonă.
- Avizul se emite pentru lucrarea propusă prin Certificatul de urbanism nr.49/29.03.2024, emis de Primăria Râmnicu Sărat.
- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșuri, beneficiarul va respecta legislația în materie.
- Bransarea la rețeaua de alimentare cu apă, respectiv racordarea la rețeaua de canalizare aflate în exploatarea Companiei face obiectul unui alt proiect ce se va întocmi de către persoana autorizată sau operatorul regional.
- **Prezentul aviz este eliberat pentru obținerea Autorizației de Construire și este valabil pe o perioadă de 12 luni de la data eliberării. Aveți obligația de a prezenta la COMPANIA DE APA S.A. pentru prelungirea valabilității sau reactualizarea avizului, după caz.**
- **Pentru prelungirea valabilității avizului, în termenul celor 12 luni de la data emiterii avizului, nu se percepe taxa.**
- **Pentru reactualizarea avizului, după expirarea celor 12 luni de la data emiterii avizului, se percepe taxa de reavizare.**
- Se vor adopta soluții de execuție a lucrărilor și de depozitare a materialelor de construcții, excavatii, astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri conducte apă/canal, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

MANAGER DEPARTAMENT TEHNIC

Isopencu Razvan



INTOCMIT
SPECIALIST AVIZE

Albu Ionut



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro

Nr. 58998/16.10.2024

COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM A MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Avand in vedere:

- Procesul Verbal al sedintei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, nr. 58995/16.10.2024;
- Raportul nr. 52246/18.09.2024 privind informarea si consultarea publicului pentru faza finala si avizarea documentatiei de urbanism: ***“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat*** – beneficiar si initiator SC NOUA TEI COM SRL – elaborator S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L - arh. Nedelcu Cosmin Ciprian;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024 emis in scopul elaborarii ***Plan Urbanistic Zonal pentru construire spatiu comercial*** la imobilul situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat;
- documentatia tehnica de urbanism nr. 855/2024 elaborata de S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L - arh. Nedelcu Cosmin Ciprian pentru suprafata de 1631 mp teren generator PUZ situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat, din total suprafata teren de 55000 mp analizata in PUZ;
- avizele de specialitate obtinute pentru planul urbanistic zonal;
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata si republicata;
- prevederile H.G. 525/1998 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat si actualizat;
- prevederile art. 37 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- prevederile OG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a secretariatului tehnic al acesteia;
- prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si functionare al acesteia,

in urma analizarii documentatiei de urbanism **“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat**, in sedinta din data 16.10.2024 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat,

SE E M I T E:
AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL
NR. 01 / 16.10.2024 .

pentru documentatia de urbanism **“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat**, cu respectarea următoarelor:

- prezenta documentatie de urbanism reglementeaza cadrul urbanistic necesar autorizarii construirii unor obiective ce se pot executa pe acest amplasament conform permisiunilor din Regulamentul de Urbanism al P.U.Z.;
- amenajarile si lucrarile vor putea incepe dupa obtinerea autorizatiei de construire, asigurand astfel respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si republicata, a HG 525/1996, a Codului Civil, a respectarii regulilor de insorire, sanitare, circulatii si de mediu;
- asigurarea accesului si circulatiilor pietonale si auto se vor face din strada Parcului si strada Mesteacanului conform studiu de circulatie si aviz politie rutiera;
- asigurarea utilitatilor necesare functionarii obiectivului se va face prin executie retele interioare de utilitati specifice obiectivului si prin executarea bransamentelor noi la retelele de utilitati existente pe strazile Parcului si Mesteacanului;
- orice degradare provocata suprastructurii drumurilor locale sau a retelelelor edilitar subterane aflate pe domeniul public afectat de lucrari, vor fi remediate pe cheltuiala beneficiarului prin aducerea acestora la starea initiala

**Prezentul aviz este valabil pe intreaga durata de
valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024**

Presedinte Comisie,

Cîrjan Sorin Valentin

Vicepresedinte Comisie,

Teodorescu Dragoş Danie

Membri Comisie:

Tomescu Nicoleta (

Tomoiu Ana C

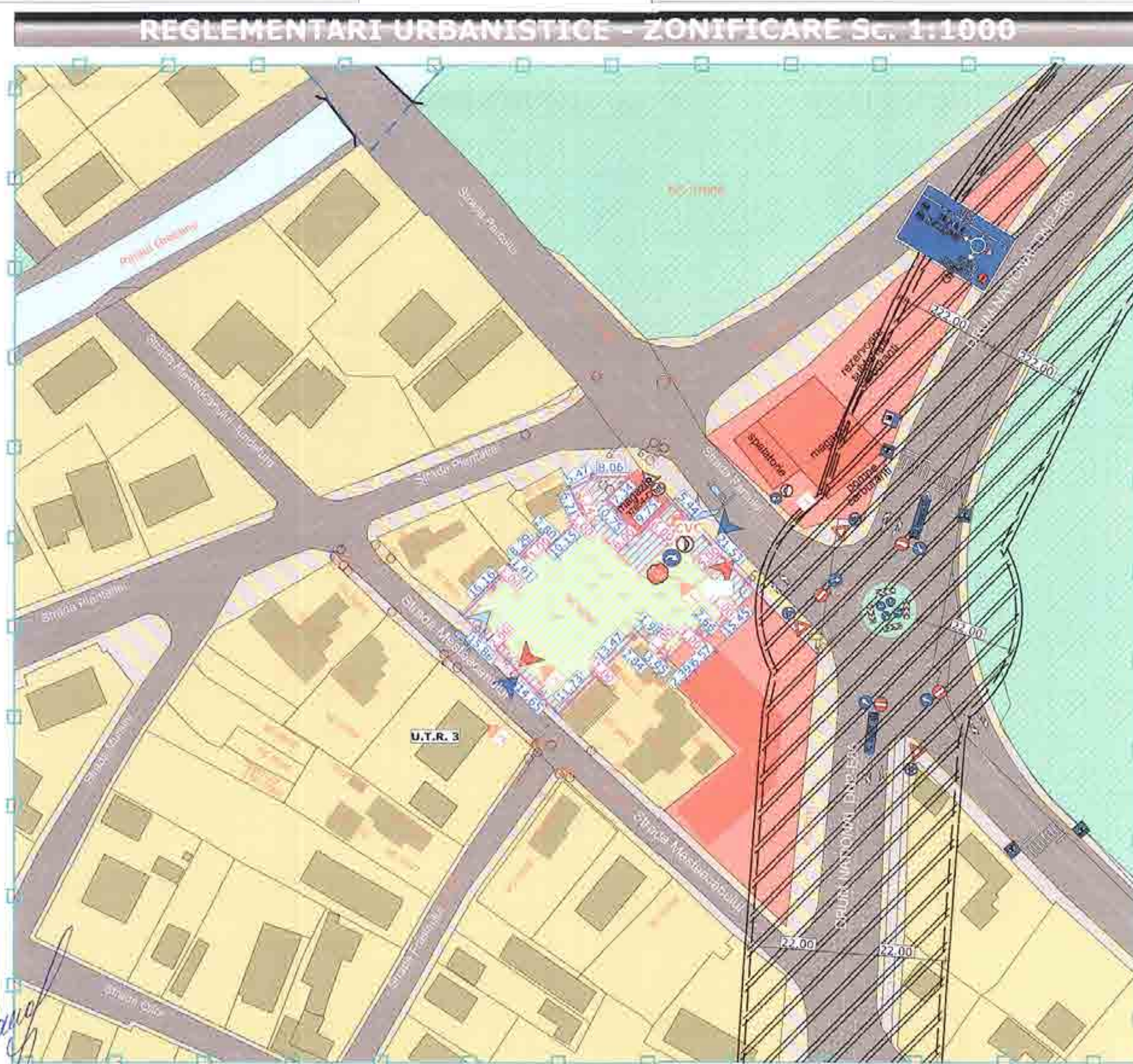
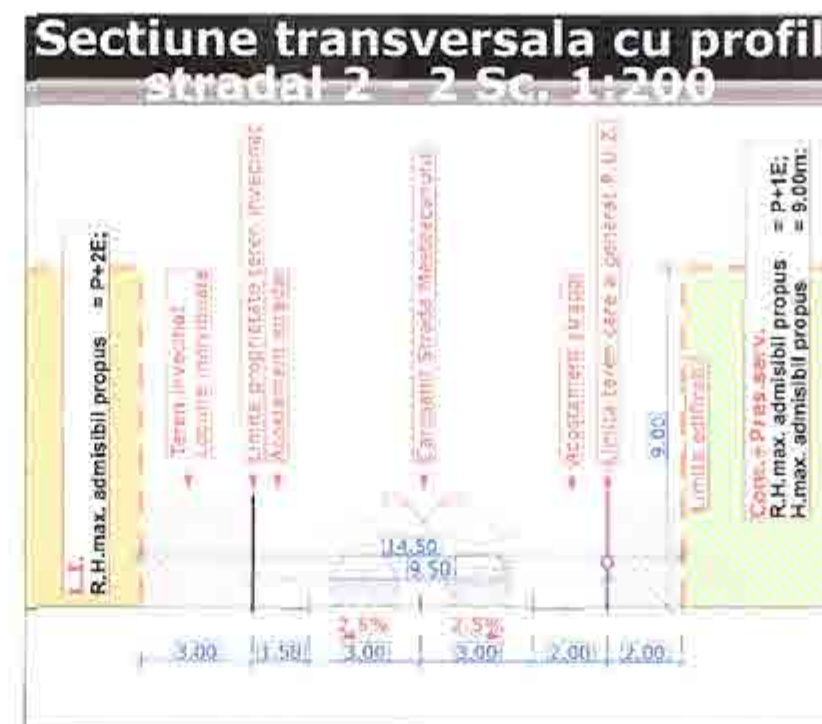
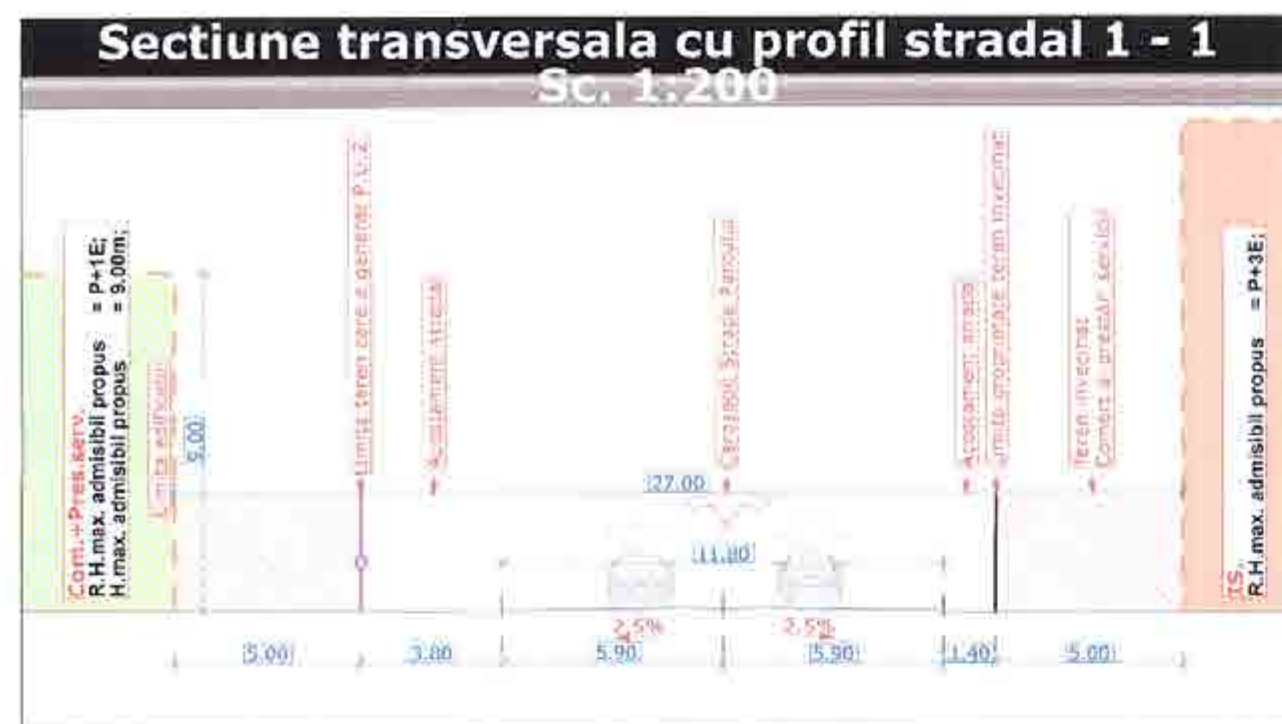
Marin Mirela

Coşconeia Tanţa

Bobe Costel e-

Mihai Adrian Ion ,

Corbu Decebal Iulian
MILITARU MONICA



- CURBA DEOSEBIT DE PERICULOASA
- CEDEAZA TRECEREA
- OPRIRE
- INTERZIS A VIRA LA STANGA
- PRESEMNALIZARE INTERSECIE CU SENS GIRATORIU
- ZONA CU VITEZA LIMITATA LA 30KM/H
- STATIE DE ALIMENTARE CU CARBURANTI
- OCULIRE
- TRECERE DE PIETONI
- SENS GIRATORIU
- SENS UNIC
- PARCARE
- LA DREAPTA

C.N.A.I.R. S.A. - D.R.O.P. BUZĂU
Biroul Autorizații și Verificare Zonă DN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. Aviz P.U.Z. 15/1535/10
Data 13.08.2024

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE			
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	157.00 mp	0.29%	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	45000.00 mp	100.00%	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENURILOR CARE A GENERAT P.U.Z.			
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp 0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp 0.00%
Cladiri destinate comerului si prestarii servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp 60.00%
Dotari conex (platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	15.31mp 1.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp 5.00%
TOTAL TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00 mp	100.00%	1631.00 mp 100.00%



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Intravilan Municipiului Ramnicu Sarai, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, judetul Buzau

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

1. CONTEUTUL SI EXTINDEREA

Limita edificabila cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective cu spatii comerciale la parter) si dotari conex si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conex si complementare)

Zona intr-o limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conex si complementare

Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E85

2. Circulatiei carosabile si parcaje

Circulatie carosabila si parcaje

Circulatie pietonala

Accesuri / iesiri auto propuse

Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de amenajare

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)

P.O.T. maxim admisibil propus 60.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.80

4. Zone de amenajare si dotari conex si complementare

- Zona reglementata pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)

R.H.max. admisibil propus = P+1E;

H.max. admisibil propus = 9.00m;

5. Limita terenurilor si dotari conex si complementare

Limita zonei studiate

Limita terenului care a generat P.U.Z.

Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala

- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conex si complementare (Com.+ Prest.serv.)

Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat

Zone terenuri neproductive - din domeniul public

Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public

Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public

Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public

Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public

Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Circulatie

camin vizitare apometru

camin vizitare canalizare

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

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

- a) Funciuni pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)

Funciuni conex permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Sistematie 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) Construire imprejurimi definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;

- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;

- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare suprapunse pentru noua functiune propusa de reglementat;

- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noua functiune propusa de reglementat;

- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conex si complementare (Com.+ Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cal de circulatie auto si pietonala de incinta, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat. Cile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarai, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarai, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea impunerii perimetrale de incinta unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarai, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi functiuni propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform C.M.S. 119/2014

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 1 631.00 mp

- SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 55 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani

Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Proiect Nr.: P.U.Z.

SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu

PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu

DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil

Scara: 1:1000

1:200

Data: 2024

Titlu Proiect: - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Intravilan Municipiului Ramnicu Sarai, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, judetul Buzau

Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

Plansa U02.2

Nr. 6/2556 din 05.08.2024

PREZENTUL ACT NU CONSTITUIE ACORD ȘI
NU DĂ DREPT DE EXECUȚIE DE LUCRĂRI.
NU SE POATE FOLOSI LA OBTINEREA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE

APROB ÎNAINȚAREA
SPRE AVIZARE



PROCES VERBAL DE CONSTATARE PE TEREN

încheiat azi 05.08.2024

Subsemnații:

- a) din partea S.D.N. Buzău dl./d-na BRATU IULIAN
b) din partea Beneficiarului, dl./d-na ALEXANDRESCU CĂTĂLIN, având
eliberată de Poliția, la data de

ne-am deplasat azi, data de mai sus, în zona DN 2 (European E8) și am constatat următoarele:

LUCRARE : P.U.Z./ P.U.D. - pentru construire spațiu comercial,

BENEFICIAR : S.C. NOUA TE COM SRL,

cu sediul/ domiciliul în mu. Rm. Sărat, Bd./Str./Șos. Principele Ferdinand
nr. 47, bl. -, sc. -, etj. -, apt. -, sector/ județ Buzău, telefon 0757.045.126

- Terenul supus studiului este amplasat între KM 143+800 și KM 144+000,
 - pe partea DREAPTĂ / STÂNGĂ a drumului național,
 - Pe teren ☐ NU există construcții ;

☐ EXISTĂ următoarele construcții

DN/ Sector din DN (kmi-kms)	Destinația	Partea dr./stg.	Distanța minimă față de axul DN (m)	Distanța minimă față de marginea DN (m)	Împrejmuire amplasată față de axul DN (m)	Observații

- Amplasamentul (terenul) este situat:
 - în intravilanul/ extravilanul localității mu. Rm. Sărat, județul Buzău
 - ☒ ÎNTRE indicatoarele rutiere de semnalizare a localității Rm. Sărat care sunt amplasate la
pozițiile km : fig. F46 (intrare) - km 143+234
fig. F48 (ieșire) - km 144+018
 - ☐ ÎN AFARA indicatoarelor rutiere de semnalizare de localitate.

pe raza DISTRICTULUI de drumuri

- PUZ-ul supus aprobării nu intră în raza de autorizare a JON Bz.
- ☐ Posibilitatea de întoarcere sau virare la stânga există la km

- Beneficiarul deține Certificat de Urbanism nr. 19/29.03.2024 eliberat de Primăria Mu. Rm. Sărat
- Accesul la teren se face din:
 - Din DN 2 km 143+900;
 - Din DJ 203H, care intersectează DN la km 143+900;
 - Din DC, care intersectează DN la km
 - Din De, care intersectează DN la km

Drum lateral existent (denumire, clasificare), din care se propune realizarea accesului, are parte carosabilă dem și îmbrăcăminte din, intersectează DN la poziția kilometrică mai sus menționată, iar la intersecția cu DN (racord: simplu/ benzi/ pene) este semnalizat cu indicatoarele rutiere (fig.)

Alte date despre drumul lateral

Piese obligatorii ce trebuie să fie cuprinse în documentația depusă în vederea obținerii avizului C.N.A.I.R. - D.R.D.P. Buzău :

- 1) **Cerere tip**, întocmită, semnată și parafată de beneficiarul lucrării;
- 2) **Certificat de Urbanism** - valabil, pentru lucrările solicitate, și **Autorizație de construire + Proces verbal de recepție** la terminarea lucrărilor pentru lucrările existente pe teren;
- 3) **Plan de încadrare în zonă** (anexă la certificatul de urbanism) la o scară convenabilă (1:2000);
- 4) **Proces verbal de constatare pe teren**, încheiat cu S.D.N. - în copie ;
- 5) Punct de vedere de la unități de proiectare, funcție de lucrările de modernizare ale drumului ;
- 6) **Acordul Inspectoratului de Poliție Județeană - Direcția Poliției Rutiere** + copie a chitanței de plată a avizului;
- 7) **Memoriu de prezentare a lucrării** (memoriu drumuri) ;
- 8) **Plan de situație la scara 1:500** (acces, incintă, construcții, DN, semnalizare rutieră etc.) ;
- 9) **Plan de situație la scara 1:500 privind scurgerea apelor pluviale** în incintă și pe acces;
- 10) **Profile transversale** ;
- 11) **Detalii de sistem rutier** pentru acces și incintă ;
- 12) **Act de identitate** (pentru beneficiari persoane fizice) sau **certificat de înmatriculare la O.N.R.C.** (pentru persoane juridice/ fizice înmatriculate) - copie;
- 13) **Acte de proprietate** (sau de închiriere, comodat, concesiune) pentru teren și, după caz, construcție ;
- 14) **Dovada plății tarifului de analiză primară** a documentației.

În funcție de situația din teren, D.R.D.P. Buzău poate solicita completarea documentației cu alte piese scrise sau desenate, de la caz la caz. **Informații suplimentare privind conținutul documentației vor fi accesate pe site-ul <http://buzau.cnadnr.ro/> Amplasare și acces în zona drumului.**

Documentația se va depune în **3 exemplare** pentru drumuri naționale, respectiv **5 exemplare** pentru drumuri europene și un exemplar în format electronic scanat, inclusiv planul de situație în format DWG.

Lucrările nu vor începe decât după obținerea **Autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public** eliberată de către C.N.A.I.R. prin D.R.D.P. Buzău și, după caz, încheierea **contractului de utilizare a zonei drumului**. Conform prevederilor art.47 alin.(7) din O.G. nr. 43/1997 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru ocuparea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor naționale, prin amenajarea accesului sau a refugiului auto, se aplică **tarife de utilizare**.

Prezentul proces verbal conține pagini și a fost încheiat într-un singur exemplar original, care se păstrează la sediul Secției D.N./ Autostrăzi, beneficiarului fiindu-i eliberată o copie.

Am luat la cunostință,

Beneficiar / Reprezentant beneficiar*

*(în cazul în care beneficiarul este reprezentat, se va atașa procesul verbal împuternicire/delegația)

Numele și prenumele

ALEXANDRESCU CĂTĂLIN

Semnătura


(loc de stampilă)



Întocmit,

Reprezentant S.D.N. Buzău

Numele și prenumele

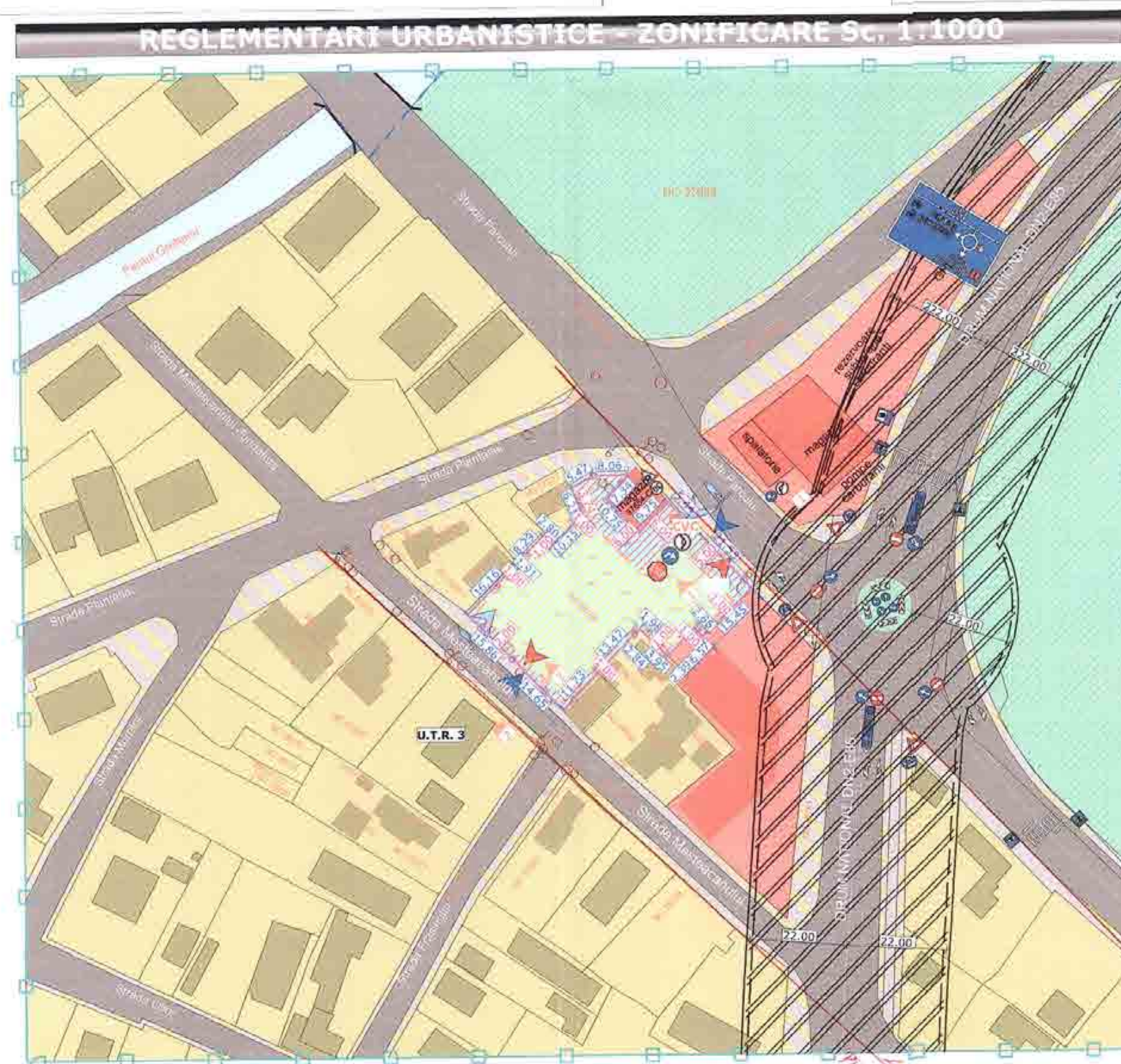
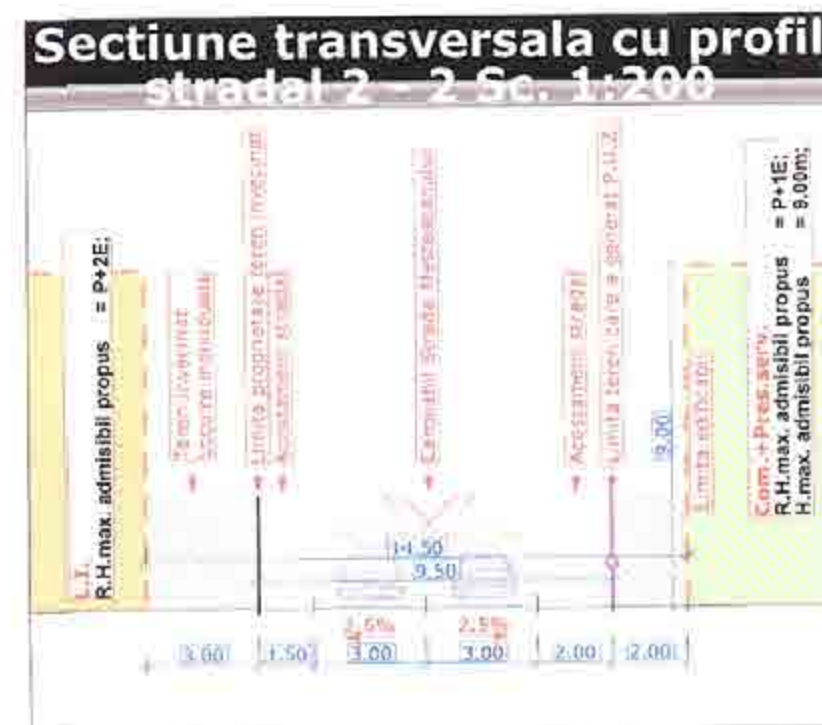
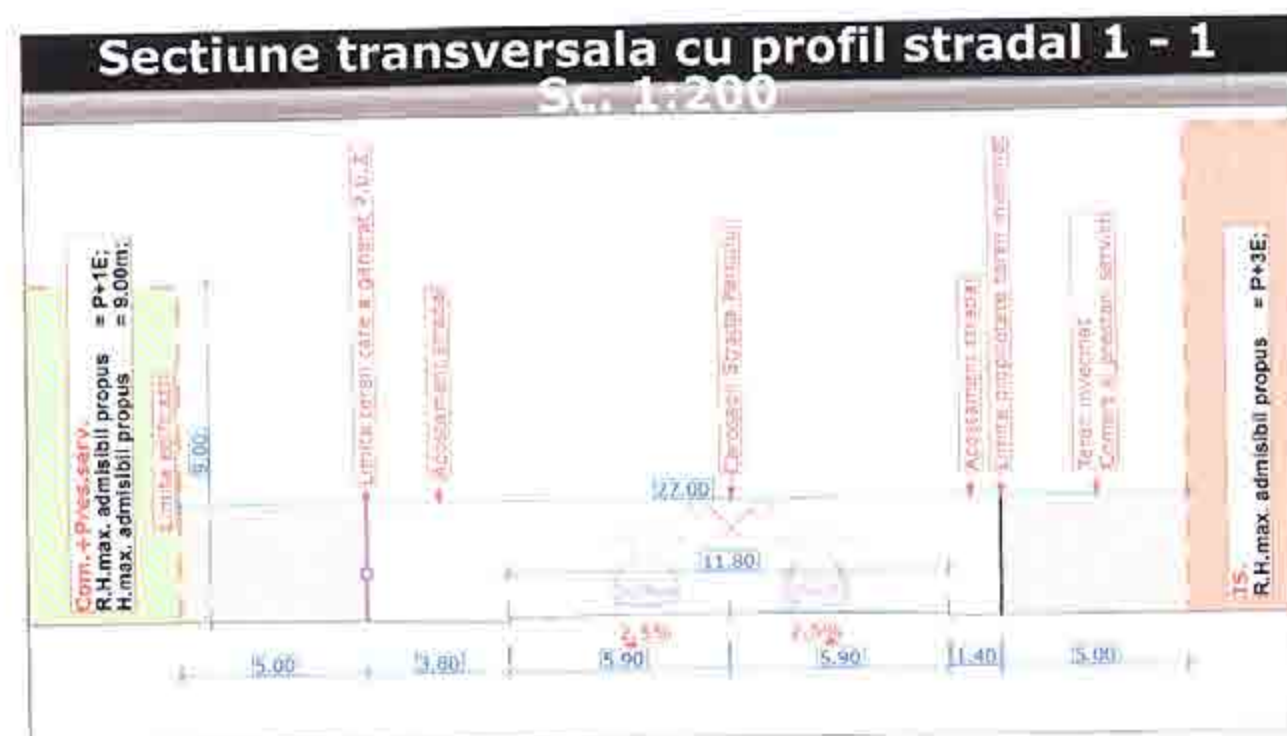
Bratu Iulian

Sc

..

ATENȚIE ! Întârzierile în eliberarea **acordului** sau a **autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public**, datorate prezentării **incorecte sau incomplete** a documentației sau Procesului verbal de către beneficiar, exonerează de răspundere administratorul drumului. Procesul verbal va fi luat în considerare numai dacă este semnat și ștampilat de către beneficiar. **Conform Ordinului M.T. nr.1836/ 2018, pentru reanalizarea documentației tehnice se percepe un tarif în valoare de 75.00 euro (TVA inclus).**

Valabilitatea prezentului Proces verbal este de 12 luni de la data întocmirii sau până la modificarea situației din teren.



2. Conținutul și structura	
Limita edificabilă cu zone pe care se propune realizarea de construcții (locuințe colective cu spații comerciale la parter) și dotări conexe și complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări conexe și complementare)	
Zona între limita de parcare rezultată din noua lotizare și limita edificabilă, propusă de amenajare cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări conexe și complementare	
Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului județean DN2-E85	
3. Circulația, accesul și transportul în comun	
Circulație carosabilă și parcaje	
Circulație pietonală	
Accesuri / iesiri auto propuse	
Accesuri pietonale propuse	
4. Funcțiunile terenurilor	
Zone reglementate pentru comerț și prestări servicii (Com.Prest.serv.)	
P.O.T. maxim admisibil propus	60.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80
Zone reglementate pentru comerț și prestări servicii (Com.Prest.serv.)	
R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 9.00m;
5. Funcțiunile terenurilor / construcțiilor / dotărilor / echipamentelor / utilitatilor / infrastructurii	
Limita zonei studiate	
Limita terenului care a generat P.U.Z.	
Zona cu funcțiunea destinată parțial funcțiunii de locuințe individuale (P+2E) și destinată parțial funcțiunii de instituții publice și servicii de interes general, asupra căreia sunt propuse noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonă	
terenui generator de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiunea de comerț și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+ Prest.serv.)	
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale și dotări complementare - din domeniul privat	
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de comerț și prestări servicii - din domeniul privat	
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	
Zone terenuri ape curgătoare - din domeniul public	
Zone terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public	
Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public	
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	
Zone terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public	
camin vizitare apometru	
CVC camin vizitare canalizare	

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

Funcțiuni de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.

a) Funcțiune pentru comerț și prestări servicii (Com.+Prest.serv.)

Funcțiuni conexe permise prin noile reglementări din P.U.Z.

a) Sistemalizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborâre ale solului nu au voie să afecteze vecinătatea, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);

b) Construire imprejmuiri definitive sau provizorii, perimetrală sau separată în interiorul terenului generator de P.U.Z.;

c) Amenajare de spații verzi și plantate pentru noua funcțiune propusă de reglementat;

d) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supradimensionate pentru noua funcțiune propusă de reglementat;

e) Amenajarea accesurilor stradale auto și pietonale pentru noile funcțiuni propuse de reglementat;

f) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;

NOTA:

În interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementări:

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. în U.T.R. 3, teren destinat parțial funcțiunii de locuințe individuale (P+2E) și destinată parțial funcțiunii de instituții publice și servicii de interes general subzona de comerț, asupra căreia sunt propuse noi reglementări pentru zona cu funcțiunea de comerț și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+Prest.serv.);
- se propune amenajarea aleilor carosabile și pietonale în incinta studiului și amenajarea de căi de circulație auto și pietonale de incinta, pentru a servi funcțiunile propuse de reglementat. Căile de circulație auto și pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.Z. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propun reglementări noi, prin care se propun normarea numărului de locuri de parcare pentru a servi funcțiunile urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.Z. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, iar acestea vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.Z. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propune izolația imprejmuirilor perimetrale acolo unde este necesară, se vor respecta alți prescripțiile din Codul Civil, național și cele din R.L.U. P.U.Z. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propune evaluarea rețelelor edilitare din zona studiului și imprejmuirile acestora, pentru a servi funcțiunile propuse de reglementat;
- se propune amenajarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementată conform O.M.S. 119/2014.

SUPRAFAȚA TEREN CARE GENEREAZĂ P.U.Z.		S = 1 631.00 mp	
SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ		S = 55 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focșani		Beneficiari:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Proiect Nr.:	855 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200
DESENAT:	Teh.Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024
Titlu Proiect: - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL		Faza:	
Intravilan Municipiul Râmnicu Sărat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, județul Buzău		P.U.Z.	
Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Planșă	
		U02.0	

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Procent din suprafața totală %	SITUAȚIA PROPUȘĂ	Procent din suprafața totală %
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuințe individuale și dotări complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de comerț și prestări servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgătoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Procent din suprafața totală %	SITUAȚIA PROPUȘĂ	Procent din suprafața totală %
Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de comerț (subzona din zona cu funcțiunea de instituții publice și servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de locuințe individuale	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Clădiri destinate comerțului și prestării servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotări conexe (platforma pubele ecologice)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supradimensionate și alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spații verzi amenajați propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%

DEER S.A. Cluj Napoca-Sucursala Buzau
Nr. 218888 / 29.07.2024.

Catre,

S.C. NOUA TEI COM SRL , cu sediul in RAMNICU SARAT , str. PRINCIPLELE
FERDINAND , nr. 47 , jud. BUZAU .

Referitor la: **Eliberare aviz de principiu – Faza PUZ**

Urmare cererii dvs., inregistrata la **DEER S.A. Cluj-Napoca –Sucursala Buzau** cu nr.
214577 / 24.07.2024 , privind proiectul " **COSTRUIRE SPATIU COMERCIAL** , conform
Certificatului de Urbanism nr. 49 / 29.03.2024 ptr.imobilul situat in RAMNICU SARAT , str
PARCULUI , nr. 24A , nr. Cadastral 39799 , **INTRAVILAN** , va comunicam **acordul de
principiu** al **DEER S.A. Cluj Napoca-Sucursala Buzau**.

Prezentul acord nu tine loc de aviz de amplasament pentru obtinerea autorizatiei de
construire a obiectivului. Acesta se va elibera la solicitarea dvs., in urma depunerii
documentatiei tehnice necesare.

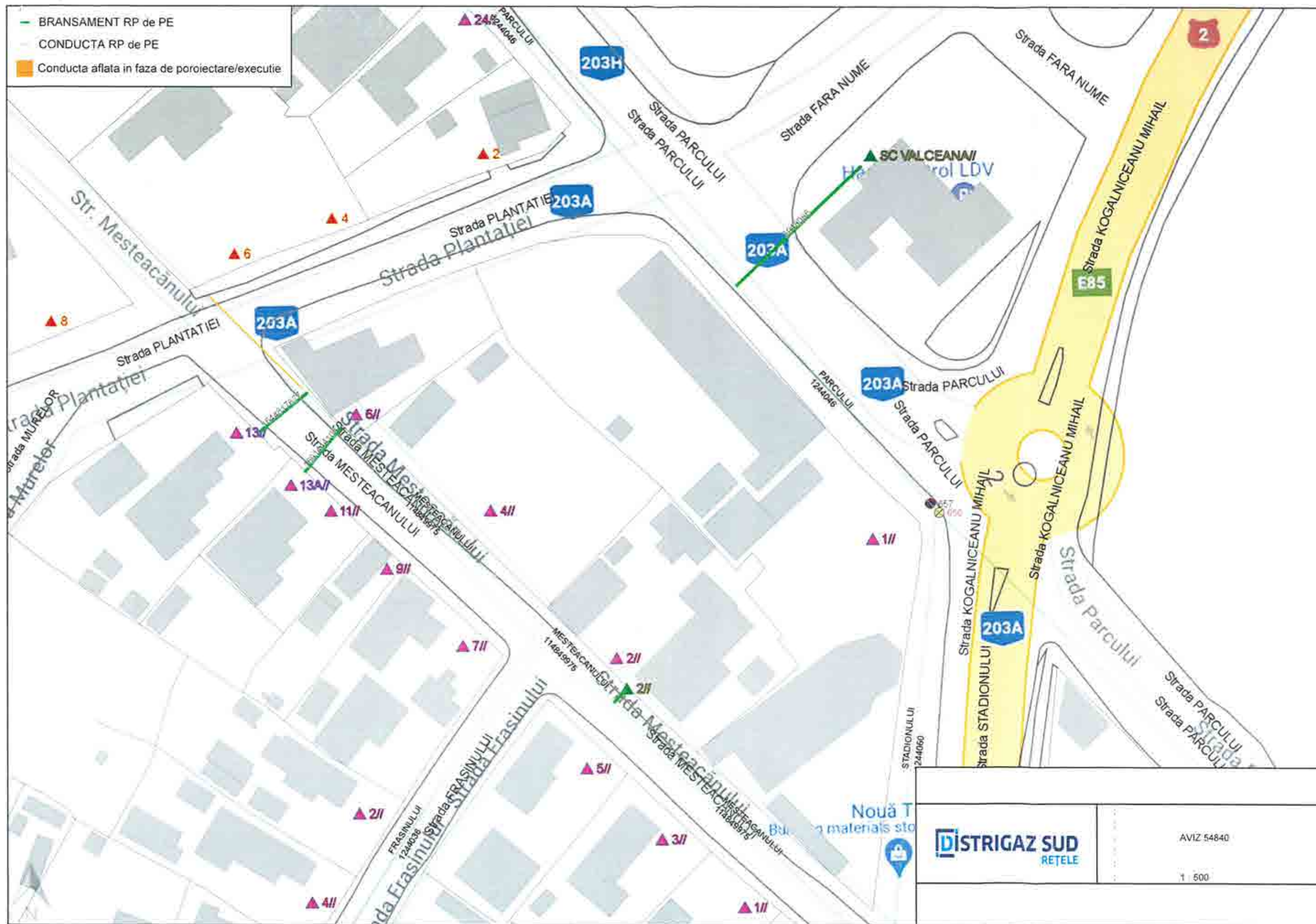
Director,

/ Ing. Arno Gabriel ALEXANIAN

Sef COR MT-JT BUZAU

Ing. Adrian Ovidiu CIRSTIAN

Intocmit
Cristinel ARDELEANU





Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta sistemul de distribuție gaze naturale deținut de DGSRI!



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 si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5092.00 mp	9.26%
Zone terenuri reproductiv - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11492.00 mp	20.89%	11492.00 mp	20.89%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	9237.00 mp	16.80%
TOTAL ZONA STUDIATA	55009.00 mp	100.00%	55009.00 mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinate functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de instituti publice si servicii de interes general)	880.00 mp	53.65%	0.00 mp	0.00%
Portiune de teren destinate functiunii existente de locuire individuala	751.00 mp	46.04%	0.00 mp	0.00%
Cladiri destinate comerțului și prestării servicii	0.00 mp	0.00%	978.60 mp	60.00%
Dotari conexa (platforma, pubele ecologice, etc.)	0.00 mp	0.00%	16.31 mp	1.00%
Alte carosabile, parcuri supaterane si alte pietonale propuse	0.00 mp	0.00%	554.54 mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00 mp	0.00%	81.55 mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00 mp	100.00%	1631.00 mp	100.00%



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

• P.U.Z. • PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

• Intravilan Municipiului Ramnicul Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, județul Buzau

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

1. Edificabil si restrictii

Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii locuitorie colective cu spatii comerciale la parter si dotari conexa si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele utilitare si alte dotari conexa si complementare)

Zona intra limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajaj cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele utilitare si alte dotari conexa si complementare

Aliniament cu zona de restrictii de constructii, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E55.

2. Circulatii, accesuri si transport in comun

Circulatie carosabila si parcaje

Circulatie pietonale

Accesuri / iesiri auto propuse

Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)

P.O.T. maxim admisibil propus 60.00 %

C.U.T. maxim admisibil propus 0.80

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila

Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)

R.H.max. admisibil propus = P+1E

H.max. admisibil propus - P+1b = 9.00m

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala

Limite zonei studiate

Limite terenului care a generat P.U.Z.

Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+1E) si destinata partial functiunii de instituti publice si servicii de interes general, asupra carora sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala

- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexa si complementare (Com. + Prest.serv.)

Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat

Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat

Zone terenuri reproductiv - din domeniul public

Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public

Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public

Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public

Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public

Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Utilitati:

camini vizitare apometru

C.V.E. camini vizitare canalizati

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

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

- a) Functiune pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)

Functiuni conexa permise prin noile reglementari din P.U.Z.

- a) Sistematie verticale, terasamente (soluțiile 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) Construire imprejuriri de finituri sau provizion, perimetrale sau separate in interiorul terenului generator de P.U.Z.;

- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;

- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supaterane pentru noua functiune propusa de reglementat;

- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;

- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. astfel in U.T.R. 5, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+1E) si destinata partial functiunii de instituti publice si servicii de interes general subzona de comert asupra carora sunt propuse noile reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexa si complementare (Com. + Prest.serv.)

- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in interiorul terenului generator de P.U.Z. de catre terenul auto si pietonal de la strada de intrare in terenul generator de P.U.Z. si destinata partial functiunii de instituti publice si servicii de interes general subzona de comert asupra carora sunt propuse noile reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexa si complementare (Com. + Prest.serv.)

- se propune amenajarea terasamentelor (soluțiile 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);

- se propune amenajarea imprejuririlor de finituri sau provizion, perimetrale sau separate in interiorul terenului generator de P.U.Z.;

- se propune amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supaterane pentru noua functiune propusa de reglementat;

- se propune amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;

- se propune amenajarea de retele si echipamente edilitare;

SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 1 631.00 mp

SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 55 009.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.		Proiect Nr.: B55 / 2024	
C.U.I. - R 16667079, Tel 0237/232.777					
SPECIFICATIE	NUME	SENNATURA	Scara:	Titlu Protect:	P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
1:1000	1:250				
PROIECTAT	Arh. Cosmin Nedelcu			Titlu Plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	Teh.Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil				

Dirrecția Flux Gaz și Operațional
Departament Menținanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentina Ristea

NOUA TEI COM SRL

Str. Principele Ferdinand, Nr. 47,
Mun. Râmnicu Sărat, Jud. Buzău,
Cod Poștal :

Nr/dată: 54840-320.092.563/26.07.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **54840-320.092.563** din **25.07.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ pentru construire spațiu comercial - Mun. Râmnicu Sărat, Str. Parcului, Nr. 24A sau identificat prin nr. cadastral 39799, Jud. Buzău**, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație **scara 1:1000** vizat de societatea noastră **proiect nr. 855/2024**, elaborat de **GLOBAL PROIECT SRL**, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare, în faza de proiectare, în curs de execuție sau în curs de punere în funcțiune (extindere de conducte la solicitarea unor terțe părți, respectiv lucrări de investiții DGSR de reabilitare sistem de distribuție gaze naturale). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsufători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76 201 910 lei



AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 49 din 29.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Râmnicu Sărat, Județul Buzău.

1
Lailla DUCOUSSO EL HIMA

ŞEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERA

DISTRIGAZ SUD RETELE SRL

Direcția Operațională

Departament Menținere

Specializată

(2)

Valentina RISTEA

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

plan de situație 1:1000; plan GIS DGSR aferent

Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018

Flyer DGSR

Factura nr. 1905396689



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Nr. 9401 / 16.07.2024

Către: SC NOUA TEI COM SRL RM.SARAT STR.PRINCIPE FERDINAND NR.47
e-mail:nouatei@gmail.com
În atenția: HOTESCU ION ADMINISTRATOR
Referitor la: Notificarea privind initierea procesului de elaborare a planului urbanistic zonal - „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Stimate Domnule,

Ca urmare a analizarii documentatiei dumnevoastră, înregistrată la A.P.M. Buzău cu nr. 9671 din 16.07.2024 pentru obținerea avizului de mediu pentru Planului Urbanistic Zonal - „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL mun.Rm.Sarat str.Parcului nr.24 A nc.39799 , județul Buzău, va transmitem următoarele:

✓ În conformitate cu prevederile:

- ❖ O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- ❖ H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- ❖ Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului,
- ❖ Ord. nr. 1057/06.05.2020 privind aprobarea Regulamentului de Organizarea și Funcționarea al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, cu modificările și completările ulterioare,

✓ În urma analizării documentației privind solicitarea de obținere a avizului de mediu pentru planul premenționat, din care rezultă că:

- ❖ Imobilul se află situat în intravilanul municipiului Rm.Sarat ,cu funcțiunea curti construcții ,destinația stabilită prin DUAT parțial zona rezidențială,parțial instituții și servicii ,subzone:construcții comerciale,agrement stadion,turistic-motel,alte categorii servicii-benzinarii,service auto prin urmare se mentine situatia existenta prin extinderea spatiilor deja existente.
- ❖ În conformitate cu art 5 alin 1 si 2 lit a din H.G. nr. 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe -Evaluarea de mediu se efectuează pentru planurile și programele care pot avea efecte semnificative asupra mediului, conform prevederilor alin. (2)-(4).(2) Se supun evaluării de mediu toate planurile și programele care:a) se pregătesc pentru următoarele domenii: agricultură, silvicultură, pescuit și acvacultură, energie, industrie, inclusiv activitatea de extracție a resurselor minerale, transport, gestionarea deșeurilor, gospodărirea apelor,

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Pagină 1 din 2

Adresa Str. Sfântul Sava de la Buzău, Nr. 3, Cod postal 120018, Buzău.

Tel.: +40238 413 117 | +40238 719 693 Fax: +40238 414 551 e-mail: office@ambyz.ampm.ro

website:

<http://ambyz.ampm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

telecomunicații, turism, dezvoltare regională, amenajarea teritoriului și urbanism sau utilizarea terenurilor-spațiu comercial materiale de construcții nu se regăsește în planurile care pot avea efecte semnificative asupra mediului

- ❖ planul nu este cadrul pentru emiterea viitoarelor acorduri unice pentru proiectele care sunt prevăzute în Anexele 1 și 2 la Legea nr. 292/2018 privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri, deci nu poate avea un impact semnificativ în sensul precizat în HG nr. 1076/2004 art 5 - alin 1,
- ❖ planul nu este situat în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului,
- ❖ folosința actuală este: teren intravilan curți construcții conform Certificatului de Urbanism nr. 49 din 29.03.2024 - emis de Primăria Rm.Sarat , iar destinația stabilită - parțial zona rezidențială, parțial instituții și servicii , subzone: construcții comerciale, agrement - stadion, turistic-motel, alte categorii servicii-benzinării, service auto proiectul ce urmează a se implementa, va avea funcțiunea de spațiu comercial materiale de construcții , ce nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului și de evaluare adecvată și nici procedurilor de obținere a autorizației de mediu .
- ❖ prin prezenta rezoluție, instituția noastră nu exclude obligația solicitării și obținerii și a altor autorizații sau avize, prevăzute de legislația în vigoare și aplicabilă domeniului dumneavoastră de activitate,

vă comunicăm că, **Planul Urbanistic Zonal: „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL mun.Rm.Sarat str.Parcului nr.24 A nc.39799 , județul Buzău, titular SC NOUA TEI COM SRL nu face obiectul prevederilor H.G. nr. 1.076/2004.**

Cu deosebită considerație,

Director Executiv,
Mădălina-Elena ION



Nume și prenume	Funcția	Data	Semnatura
Verificat: Mirela MARIN	Sef Serviciu AA.A.	16.07.2024	
Intocmit: Mirela MARIN	Sef Serviciu AA.A.	16.07.2024	



INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BUZĂU
SERVICIUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal: 4533

Nr. 126341 din 23.08.2024

Nr. ex. _/2

CĂTRE,
S.C. NOUĂ TEI COM S.R.L.
Mun. Rm. Sarat, str. Principe Ferdinand, nr. 47, județul Buzău

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea « *P.U.Z. pentru construire spațiu comercial* » - faza P.U.Z., pentru care a fost achitată taxa prestări servicii MAI conform chitanței seria TSS166 nr. 10000607845 din 19.08.2024, în valoare de 100 lei, **emitem avizul nostru pozitiv (valabil 12 luni de la data emiterii)**, în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal și **cu respectarea următoarelor condiții:**

- Racordarea accesului obiectivului la caile de acces existente, cât și propuse (mun. Rm. Sarat, str. Parcului, nr. 24A), se va face conform proiectului tehnic, cu respectarea tuturor normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor;
- Pentru eventuale nepotriviri între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;
- Mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
- Respectarea principalelor acte normative (LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 *republicată, ORDONANȚĂ nr. 43 din 28 august 1997 *republicată, Ordinul 1294/2017 al MT, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Proiectantul, verificatorul de proiect și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident în zona accesului la drumul național, datorat nerespectării prevederilor/ condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public (Primăria Mun. Rm. Sarat);
- Prezentul aviz nu a fost emis în vederea eliberării autorizației de construire, urmând să va adresați ulterior I.P.J. Buzău - Serviciul Rutier cu documentație pentru amenajarea accesului /amplasarea construcțiilor în zona drumului public.
- Prezentul aviz va fi utilizat strict la elaborarea Planului Urbanistic Zonal, scop pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia.

Cu stima,

Pt. ȘEFUL INSPECTORATULUI
Comisar șef de poliție
CONSTANTIN OCTAVIAN-FLORENTIN



ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar șef de poliție
DINU SILVIU-FLORIN



NESECRET

Buzău, Str. Christop nr. 8 - 10

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„NERON LUPĂȘCU” AL JUDEȚULUI BUZĂU



NESECRET

Nr. 3306126 din 05.08.2024

Exemplar nr. 1/2

Către,

S.C NOUĂ TEI COM S.R.L.

Municipiul Râmnicu Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 47, Județul Buzău
Telefon: 0757.045.126; e-mail: nuatei@gmail.com

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 3306126 din 24.07.2024, referitoare la emiterea *avizului de securitate la incendiu* pentru investiția **PUZ - „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL”**, amplasament Municipiul Râmnicu Sărat, str. Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, județul Buzău, vă comunicăm *avizul nostru favorabil* pentru derularea investiției. Condițiile care trebuie respectate la elaborarea documentației în vederea obținerii autorizației de construire:

- respectarea prevederilor Normativului P 118-99 la proiectarea construcțiilor;
- respectarea celorlalte reglementări de specialitate, după caz.

Prezenta adresă **nu ține loc de aviz de securitate la incendiu** și nu poate fi folosită pentru obținerea autorizației de construire.

INSPECTOR ȘEF

Colonel

PASCU Mihail-Loren

IP/VGD



**MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI BUZĂU**

Str. G-ral GRIGORE BASTAN, Nr. 3, Operator date: 34133
Tel: (0238)725690/1, (0238)721901, Fax (0238)721539,
E-mail: medprev@dspbz.ro; direconomic@dspbz.ro
Cod fiscal 11287265

Nr. 2/4500/01.08.2024

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 2/4500/24.07.2024, inaintata de catre D-nul Hotescu Ion,

in calitate de administrator al S.C NOUA TEI COM S.R.L. cu sediul in Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Principe Ferdinand, Nr. 47, Judetul Buzau.

In baza Legii 95/2006 modificata privind Reforma in Domeniul Sanatatii a O.M.S. 1078/2010 referitor la functionarea Directiei de Sanatate Publica precum si in temeiul Ordinului Ministrului Sanatatii Nr 1030/20.09.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei;

In baza referatului de evaluare nr. 443 din data de 01.08.2024 intocmit de catre Ilie Ionut as. pr. de igiena la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL". *Faza-PUZ*

Adresa obiectivului: Municipiul Ramnicu Sarat, Str. Parcului, Nr. 24A, Judetul Buzau.

Profilul activitatii: "Spatiu comercial".

Beneficiar: S.C NOUA TEI COM S.R.L.

Proiectul prezentat se poate realiza cu respectarea normelor de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014, actualizat, art.10, 16.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA**



**MEDIC PRIMAR IGIENA,
Dr. DOROBANTU ELENA**

Intocmit,
As. Ilie Ionut



Anexa aviz AFO475781/11218

Traseul FO Orange Romania SA

Legendă

Traseul subteran OROC

Google Earth

Image © 2024 CNES / Airbus

100m





Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: ION HOTESCU
Company: NOUA TEI COM SRL
Fax:
Telefon:
Date: 08-08-2024

From: Orange Romania
Departament: Networks/Infrastructure
Telefon: 2033000
Pagini, inclusiv: 3
aceasta:
Referinta: AFO475781/11218/1014
2

Referitor la cererea dvs. din data de **25-07-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL** in **Ramnicu Sarat**, jud.**Buzau**, va comunicam:

aviz pozitiv conditionat

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeași **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690
Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 02-08-2024

Referinta: AFO475781/11218/.....

Catre:

NOUA TEI COM SRL

ION HOTESCU

conform Certificat de Urbanism nr.49 din 29.03.2024

In atentie,

ION HOTESCU

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO475781/11218 din data 25-07-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL, conform Certificat de Urbanism
nr.49 din 29.03.2024, Buzau, Ramnicu Sarat
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Tonel



INTOCMIT

Ing. Viulet Alexandra



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament. Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si telefon 0244375689 interior 114-Constantin Patrasca Se poate solicita asistenta tehnica pe baza de comanda si se taxeaza conform urmatoarelor tarife: 1000 RON/zi. Conditie obligatorie de respectat:

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **PENTRU A PREINTAMPINA DETERIORAREA ORICAROR RETELE DE TELECOMUNICATII EXISTENTE IN ZONA LUCRARILOR DUMNEAVOASTRA SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENTEI TEHNICE.**

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel



INTOCMIT

Ing. Viulet Alexandra

Nouă Tei Com S.R.L.

Sediu: RÂMNICU SĂRAT, str. Principe Ferdinand, nr. 47, jud. Buzău

CIF: RO5638078 N.R.C: J10/826/1994

IBAN Raiffeisen Bank Râmnicu Sărat: RO30RZBR0000060006457725

IBAN BCR Râmnicu Sărat: RO27RNCB0097006736370001

IBAN BRD Râmnicu Sărat: RO88BRDE100SV01847601000

IBAN Trezoreria Buzău: RO07TREZ1665069XXX005793

Noua Tei

Catre:

COMUNA MUNICIPIULUI
RM. SĂRAT

Data: 18 / 10 / 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT – SERVICIUL URBANISM

Str. Nicolae Balcescu Nr. 1, Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau

Tel: 0238.56.19.46; E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

**PREZENTARE PROIECT P. U. Z. – FAZA FINALA – SEDINTA CONSILIUL LOCAL
RAMNICU SARAT**

Prin prezenta, SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Principele Ferdinand Nr. 47, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Buzau sub Nr. J10/826/1994, CUI RO 5638078, E-mail: nouatei@gmail.com, Tel: 0238.56.10.28, 0757.045.126, reprezentata de Dl. Ion HOTESCU, in calitate de Administrator,

In urma avizarii favorabile de catre Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a proiectului **"Plan urbanistic zonal pentru construire spatiu comercial"** situat in Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Parcului Nr. 24A, Carte funciara Nr. 39799, CAD 39799, conform specificatiilor din Certificatului de Urbanism Nr. 49 / 29.03.2024,

Va rugam sa aprobat evaluarea acestui proiect si in cadrul sedintei Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat.

Cu multumiri pentru colaborare,

NOUA TEI COM S.R.L.



nouatei@gmail.com



www.nouatei.ro



Noua Tei

ROMANIA

Judetul Buzau

Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)

Nr. 15980 din 29.03.2024.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 49 din 29.03.2024.

In scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
reprezentata prin administrator Hotescu Ion

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Principele Ferdinand, nr. 47, bl. _____, sc. _____, et. _____,
ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 15980 din 15.03.2024
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Parcului, nr. 24A,
bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Plan de situatie
/Nr. C.F. 39799 /Nr. cadastral 39799

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 304/21.12.2023

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este detinut cu drept de proprietate
Includerea imobilelor in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie
ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: partial zona rezidentiala cu cladiri P, P+1,
P+2, partial zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzone: constructii
comerciale, agrement-stadion, turistica-motel, alte categorii de institutii publice sau servicii
(benzinarii, service auto), conform prevederi U.T.R. 3 din P.U.G.
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 3 din P.U.G.:

Permisuni: zona rezidentiala (pentru imobilul care a avut inainte de alipire NC 35657): se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare/ **zona constructii comerciale (pentru imobilul care a avut inainte de alipire NC 37820):** se mentine in general situatia existenta/ se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator/ se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente/ se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli).

Conditionari si restrictii: zona rezidentiala (pentru imobilul care a avut inainte de alipire NC 35657): limita aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei strazilor Parcului, Plantatiei si Mesteacanului /pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor /cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor la strada Stadionului vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita /parcagul se va face in interiorul proprietatii/

zona constructii comerciale (pentru imobilul care a avut inainte de alipire NC 37820): nu se va autoriza edificarea altor constructii decat institutii publice si servicii in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi

regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor: Parcului, Plantatiei si Mesteacanului, cu pastrarea regimului de aliniere existent/ **inaltimea maxima admisa:** regim de inaltime max. $P+3$ ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$) / $S_{teren} = 1631$ mp/ **zona rezidentiala:** $POT_{max} = 30\%$ / $CUT_{max} = 1,0$ / **zona servicii:** $POT_{max} = 50\%$ / $CUT_{max} = 2,0$ / **echiparea cu utilitati a zonei:** apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefoane/ **circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona:** se pot face din strazile Parcului, Plantatiei si Mesteacanului /**mod de executie:** cu o societate autorizata in domeniu.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: intrucat se solicita o derogare de la prevederile P.U.G. Municipiul Ramnicu Sarat pentru imobilul cu NC 39799 rezultat din alipire se va intocmi PUZ pentru schimbare de destinatie /documentatia PUZ +RLU va fi intocmita in 3 exemplare color si in format electronic, de catre specialisti atestati cu drept de semnatura, iar dupa aprobare PUZ+RLU in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat, se poate intocmi documentatia tehnica de obtinere a autorizatiei de construire/ documentatia de urbanism P.U.Z. va fi elaborata si prezentata conform prevederilor: Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, prevederilor H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, prevederilor Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prevederilor Codului civil, prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

***4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.**

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) ☒ certificatul de urbanism (copie);
b) ☒ dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA
☒ canalizare - SC Compania de Apa SA
☒ alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau
☐ alimentare cu energie termica

☒ gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau
☒ telefonizare - Orange Communications
☐ salubritate - SC RER Ecologic Service SA
☐ transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

☒ acordul in forma autentica al vecinilor, dat pentru amplasare constructii cu alta destinatie decat cea a cladirilor invecinate

d.2) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protectia civila

☒ sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☒ intrucat se solicita o derogare de la P.U.Z. Bariera Focsani, beneficiarul va elabora Plan Urbanistic Zonal in baza unui Aviz de oportunitate aprobat de primar. Planul Urbanistic Zonal elaborat pe suport topografic in sistemul stereografic 1970 vizat de O.C.P.I. Buzau va fi avizat la: protectia mediului, sanatatea populatiei, securitatea la incendiu, protectia civila, energie electrica, gaze naturale, telefonizare, apa-canal, politia rutiera, sectia Dumuri Nationale Buzau, drumuri judetene si Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, apoi va fi aprobat de Consiliul Local conform prevederilor art.32, alin.1, lit.c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul/ documentatia P.U.Z. va fi insotita de Raportul informarii si consultarii populatiei intocmit in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

☒ dovada inregistrarii P.U.Z. la Registrul Urbanistilor din Romania

☒ autorizatie amplasare si acces la drum judetean D.J. 203H - strada Parcului

☒ Inspectoratul Judetean de Politie Buzau - Serviciul Politie Rutiera

☒ C.N.A.I.R. S.A. - Sectia Drumuri Nationale Buzau

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ studiu geotehnic

☒ studiu de circulatie

☒ plan cu reprezentarea reliefului intocmit in sistemul stereografic 1970 vizat de O.C.P.I. Buzau pe care se vor reprezenta constructiile existente in vecinatate si situatia proiectata

☒ plan de incadrare in zona a lucrarii emis de O.C.P.I. Buzau

☒ punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

☒ Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Taxa aviz de oportunitate, conform HCL in vigoare la data solicitarii avizului

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**

(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas-Davidov, Manuela

ARHITECT SEF ***)**

(numele, prenumele si semnatura)

Teodorescu Dragos-Daniel

Achitat taxa de: 25,0 lei, conform chitantei nr. 011201 din 15.03.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 27.03.2024

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



12.06.2024 - Anunt de informare si consultare publica

Primăria municipiului Râmnicu-Sarat cu sediul în str. N. Balcescu, nr. 1, informeaza publicul cu privire la implicarea acestuia în etapa anuntarii intentiei de elaborare a propunerii primei variante pentru documentatia de urbanism "Plan Urbanistic Zonal - Construire spatiu comercial" propusa de initiatorul/beneficiarul S.C. NOUA TEI S.R.L., pentru imobilul nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Râmnicu Sarat, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata si a prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - Vezi Anunt - Vezi Memonu general - Vezi Plan de încadrare în zona - Vezi Plan Reglementari urbanistice posibilitate de mobilitate urbana - Vezi Plan Reglementari urbanistice zonificare - Vezi Plan situatie existenta - Vezi regulament de urbanism

12.06.2024 - Anunt de informare si consultare publica

Primăria municipiului Râmnicu Sarat cu sediul în str. N. Balcescu, nr. 1, informeaza publicul cu privire la implicarea acestuia în etapa anuntarii intentiei de elaborare a propunerii primei variante pentru documentatia de urbanism "Plan Urbanistic Zonal- Construire spalatorie auto self service" propusa de initiatorul/beneficiarul S.C. GENERAL DAR & MADA CONS S.R.L., pentru imobilul nr. cadastral 37320 situat in strada Dunarii nr. 8-10, municipiul Râmnicu Sarat. în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata si a prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - Vezi Anunt - Vezi Piese Desenate - Vezi Piese scrise



ROMANIA
MUNICIPIUL RÂMNICUL SĂRAI



Adresa: Bulevardul Libertății nr. 10, Râmnicul Sărai
Telefon: 0238/210101
Fax: 0238/210102
E-mail: primaria@ramnicul-sarai.ro

10.10.2014



INSTRUMENT DE INFORMARE SI CONȘTIINȚĂ PUBLICĂ

Având în vedere că, în conformanță cu art. 10 din Legea nr. 21/1990 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, modificată, în vigoare de la 15.01.2004, în ceea ce privește atribuțiile de competență ale Consiliului Local, acesta este obligat să informeze și să conștientizeze cetățenii asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

În acest scop, Consiliul Local a hotărât să organizeze, în perioada 10.10.2014 - 11.10.2014, o serie de întâlniri publice de informare și conștientizare a cetățenilor asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

- 1. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 2. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 3. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 4. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 5. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

În conformanță cu art. 10 din Legea nr. 21/1990 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, modificată, în vigoare de la 15.01.2004, în ceea ce privește atribuțiile de competență ale Consiliului Local, acesta este obligat să informeze și să conștientizeze cetățenii asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

Primarul
Municipalității Râmnicul Sărai



ROMANIA
MUNICIPIUL RÂMNICUL SĂRAI



Adresa: Bulevardul Libertății nr. 10, Râmnicul Sărai
Telefon: 0238/210101
Fax: 0238/210102
E-mail: primaria@ramnicul-sarai.ro

10.10.2014



INSTRUMENT DE INFORMARE SI CONȘTIINȚĂ PUBLICĂ

Având în vedere că, în conformanță cu art. 10 din Legea nr. 21/1990 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, modificată, în vigoare de la 15.01.2004, în ceea ce privește atribuțiile de competență ale Consiliului Local, acesta este obligat să informeze și să conștientizeze cetățenii asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

În acest scop, Consiliul Local a hotărât să organizeze, în perioada 10.10.2014 - 11.10.2014, o serie de întâlniri publice de informare și conștientizare a cetățenilor asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

- 1. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 2. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 3. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 4. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.
- 5. Informarea și conștientizarea cetățenilor asupra activității Consiliului Local, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

În conformanță cu art. 10 din Legea nr. 21/1990 privind organizarea și funcționarea administrației publice locale, modificată, în vigoare de la 15.01.2004, în ceea ce privește atribuțiile de competență ale Consiliului Local, acesta este obligat să informeze și să conștientizeze cetățenii asupra activității sale, în special în ceea ce privește activitatea de gestionare a serviciilor publice de interes local.

Primarul
Municipalității Râmnicul Sărai



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947.
Web: www.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Serviciul Informare și Relații Publice, Investiții și Asociații de Proprietari
NR. 50165 /09.09.2024

APROB
PRIMAR
CÎRJAN SORIN VALENTIN



Proces Verbal de afișare la avizierul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

Subsemnata Vlad Iuliana Ramona, având funcția de consilier asistent în cadrul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, am procedat azi 09.09.2024 la afișarea Anunțului de Informare și Consultare Publică, înregistrat cu nr. 49945/06.09.2024, la avizierul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal.

Șef Serviciu
Ene Tatiana

Întocmit,
Consilier asistent,
Vlad Iuliana Ramona



#RâmnicuSăratDigital

Administrație - Urbanism

PLANURI URBANISTICE

09.09.2024 - Anunt de informare si consultare publica

Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat cu sediul in str. Nicolae Balcescu, nr. 1, informeaza publicul cu privire la elaborarea variantei finale care respecta/include observatiile avizelor favorabile obtinute pentru documentatia de urbanism "Plan Urbanistic Zonal - Construire spatiu comercial" propusa de initiatorul/beneficiarul S.C. NOUA TEI S.R.L., pentru imobilul nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat, in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si a prevederilor Ordinului 2701130.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - Vezi Anunt - Vezi Piese desenate - Vezi Piese scrise

19.08.2024 - Raport

Raport, privind dezbaterea publica de informare si consultare publica din data 19.08.2024, ora 14.00, privitoare la Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru "Plan Urbanistic Zonal - extindere locuinta" la imobilul situat in strada Gen. Magheru, nr. 8, (nr. cad. 34634), municipiul Ramnicu Sarat - faza finala si avizarea - Vezi Raport



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com



DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI ȘI INVESTIȚII

Nr. 13411/ 26. AUG. 2024

NOUĂ TEI COM S.R.L.

Urmare verificării documentației depuse de dumneavoastră pentru obținerea autorizației de amplasare și acces la drumul județean, pentru lucrarea **«Plan urbanistic zonal pentru construire spațiu comercial»** în zona drumului județean **DJ203H**, vă comunicăm următoarele :

Spațiul comercial propus se află în intravilanul UAT Râmnicu Sărat pentru care avizul se va emite de primăria oraș Râmnicu Sărat, administratorul de drept al tronsonului DJ203H situat în intravilan.

DIRECTOR EXECUTIV,

PETRE Iulian









ORDIN DE PLATA MULTIPLU ELECTRONIC (OPME)

Tip Entitate: ☐ Entitate Publica ☒ Alte Entitati ☐ Persoana Fizica

Numar document: 0000000031

Data document: 02.09.2024

Nr. Inregistrari: 1

Total Document: 547,31 LEI LEI ADICA cincisutepatruzecisaptelei 31 bani

Denumire Plator: NOUA TEI COM SRL

CIF plator: 5638078

Adresa plator: Buzau Ramnicu Sarat Str. Principele Ferdinand Nr 47

PLATITOR						BENEFICIAR							
Nr. OP.	Cod IBAN plator	Denumire Trezorerie	Cod Program	Cod Angajament	Indicator Angaj.	Denumire Beneficiar	Cif/CNP Beneficiar	Cod IBAN beneficiar	Denumire Banca / Trezorerie	Suma	Numar de evidenta a plati	Reprezentand	
30	RO07TREZ1665069800005793	Trezoreria Municipiului Buzau				REGISTRUL URBANISTILOR ROMANIA	17244352	RO36TREZ70020F335000XXXX	TREZORERIA MUNICIPIULUI BUCURESTI	547,31		TAXA RUR. ARH. NEDELCU COSMIN PENTRU PLZ NOUA TEI COM SRL	X

VALIDARE SI GENERARE XML

Semnatura 1: Ion Hotescu

Semnatura 2:

FISIERELE CARE SE IMPORTA TREBUIE SA AIBA TERMINATIA .XML, SA FI FOST GENERATE DIN VERSIUNI ANTERIOARE ALE ACESTUI FORMULAR SAU SA FI FOST GENERATE DIN APLICATIILE BENEFICIARULUI, CU RESPECTAREA INTOTIMAI A STRUCTURII DIN GHIDUL UTILIZATORULUI.

NERESPECTAREA ACESTOR INSTRUCIUNI VA PROVOCA O FUNCTIONARE DEFECTUOASA A FORMULARULUI.

ATENTIE!!! Debitarea contului se va realiza in functie de data si ora la care se depune documentul si se primeste prima notificare din partea sistemului prin care se confirma corectitudinea formala a documentului.

Export XML

Import XML

MINISTERUL FINANTELOR

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Index încărcare: 775633089 din 02.09.2024

Ați depus un formular tip F1129 cu numărul de înregistrare **INTERNT-775633089** din data de **02.09.2024** pentru CIF: **5638078**

Signature valid

Digitally signed by Ministerul
Finanțelor Publice, DN: CN=Ministerul
Finanțelor Publice, OU=Ministerul
Finanțelor Publice, O=Ministerul
Finanțelor Publice, email=Ministerul
Finanțelor Publice, c=RO

Nu există erori de validare.

MESAJE:

Numar document:0000000031

ATENȚIE, se va transmite o recipisa cu rezultatul validării OPME în trezorerie



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
A TERITORIULUI ȘI URBANISM

Nr. 59333/17.10.2024

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM: *“Plan Urbanistic Zonal – Construire spațiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat în strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat*

BENEFICIAR: SC NOUA TEI COM SRL

PROIECTANT: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L

COORDONATOR RUR: arh. Nedelcu Cosmin Ciprian

Ca urmare analizării documentației de urbanism *Plan Urbanistic Zonal: Construire spațiu comercial* la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat în strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat în ședința din data de 16.10.2024 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Rm. Sărat constituită în baza Hotărârii Consiliului Local Rm. Sărat nr. 9/31.01.2017 și a componentei nominale stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Rm. Sărat nr. 233/31.07.2017, precum și a rezultatului votului consemnat în procesul-verbal de ședință nr. 58995/16.10.2024 (voturi „pentru” – 9, voturi „împotriva” – 0, „abțineri” – 0),

**SE PROPUNE AVIZAREA DOCUMENTAȚIEI
ȘI EMITEREA AVIZULUI ARHITECTULUI ȘEF**

PREȘEDINTE COMISIE,
Cîrjan Sorin Valentin



Secretariat tehnic comisie:

Teodorescu Dragos Daniel

Prezenta Notă de fundamentare se va utiliza pentru emiterea Avizului Arhitectului Șef

PRIMARIA MUNICIPIULUI

RM. SĂRAT

Intrare Nr.

Ziua

13

luna

08

Anul

2024

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



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



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



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

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII NR.49
TEL/FAX +40 237 132 777

Nr. inregistrare 868 din 13.08.2024

Catre

PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Compartiment Arhitect Sef / urbanism



Avand in vedere documentatia de urbanism zonala denumita „**P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL**”, pentru teren aflat in intravilanul municipiul Ramnicu Sarat, strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau, in suprafata de 1631.00mp, apartinand beneficiarului **S.C. NOUA TEI COM S.R.L.** si **Proces Verbal nr. 37515 din 08.07.2024** emis de catre Primaria Municipiului Ramnicu Sarat, unde o parte din vecinii aflati in zona de studiu care au dorit sa isi expuna punctele de vedere asupra noii solutii de reglementare si urbanizare a terenului generator de P.U.Z. in relatia cu zona studiata a acestuia, au rezultat cateva inconveniente asupra viitoarelor faze de proiectare, respectiv D.T.A.C. si P.T.+D.E.. Mentionam ca prin actuala documentatie de urbanism zonala, noile reglementari au caracter de a modifica sau completa actuala documentatie de urbanism generala a localitatii Ramnicu Sarat, reglementand indicatori urbanistici precum P.O.T., C.U.T., regim de inaltime maxim, inaltimea maxima a viitoarelor cladiri, previziuni ale solutiilor tehnice pentru retelele edilitare din zona de studiu, retrageri stradale, retrageri fata de proprietatile invecinate sau orice alte obiective de interes. Prin urmare cerintele vecinilor care si-au expus punctul de vedere de a nu utiliza latura de vest a terenului generator de P.U.Z. pentru a face aprovizionarea cu marfa din Strada Mesteacanului, nu tin de reglementarile propuse prin prezenta documentatie de urbanism zonala, dar in acelasi timp acest aspect este luat in considerare pentru a mentine o buna relatie cu proprietarii vecini.

Propunerea proiectantului este de a solutiona legal toate neclaritatile survenite in urma aparitiei punctului de vedere al vecinilor terenului generator de P.U.Z.. In acest moment legal nu exista nici o norma sau lege care sa impiedice beneficiarul documentatiei de P.U.Z. aflate pe rol sa realizeze porti de acces in incinta pe laturile de est si vest, respectiv Strada Parc si Strada Mesteacanului. Pe ambele laturi sunt

necesare caile de acces pentru a se putea realiza in siguranta evacuarea persoanelor si a anumitor bunuri, in caz de incendiu sau alte calamitati naturale.

Starea Strazii Parcului este in acest moment buna, carosabil asfaltat, marginit de acostamente stradale fie balastate fie asfaltate (fara trotuare pietonale). Starea Strazii Mesteacanolui este buna in acest moment, carosabil balastat, dar se presupune ca perna de balast in acest moment este insuficienta pentru a suporta trafic de mare tonaj, prin urmare aceasta cale de circulatie poate fi folosita pentru noul obiectiv, conform situatiei de fata, doar pentru circulatia autovehiculelor mici si ocazional masini utilitare precum cele a unitatilor de pompieri sau altele similare.

Mai mentionam ca in zona de studiu, in afara de marginile drumului national (unde exista trotuare pietonale), circulatia pietonala se realizeaza prin intermediul acostamentele stradale. Prin urmare zona de studiu deoarece prezinta aceasta disfunctionalitate, se noteaza ca pe viitor autoritatile locale se prevada cel putin o cale de circulatie pietonala (trotuar pietonal) pentru fiecare strada vecinata zonei.

Strada Mesteacanolui conform actualei analize nu prezinta indicatoare rutiere la nici una din intersectii, iar fara implementarea acestora accesul din Strada Mesteacanolui in drumul national DN2-E85 nu se poate realiza in siguranta, iar daca pe viitor, conform unui studiu de circulatie si documentatie de proiectare a circulatiei pentru Strada Mesteacanolui se vor monta indicatoare rutiere, directia de iesire din Strada Mesteacanolui in drumul national DN2-E85 va fi doar cu directia de a vira la dreapta, cu interdictie de a vira la stanga.

Va multumim!

Data

13.08.2024

Cu respect,

Arh. Urb. Nedelcu Cosmin Ciprian





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 58995/16.10.2024

Proces-verbal,
al sedintei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a
teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat

Incheiat astazi, 16.10.2022, ora 11⁰⁰, cu ocazia desfasurarii lucrarilor şedinţei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, in vederea analizarii, expertizarii tehnice si consultantei pentru fundamentarea tehnica a avizului arhitectului sef a documentaţiilor de urbanism faza P.U.Z.+R.L.U. depuse la Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat.

Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat isi desfasoara activitatea in baza prevederilor Hotararii Consiliului Local nr. 9/31.01.2017 privind constituirea Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat, a prevederilor Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 privind aprobarea componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si funcţionare al acesteia, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata si a prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata si actualizata.

Ordinea de zi a şedinţei de lucru a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat intrunita in vederea analizarii, expertizarii tehnice si consultantei pentru fundamentarea tehnica a avizului arhitectului sef pentru documentaţiile de urbanism faza P.U.Z. + R.L.U. sau P.U.D., este urmatoarea:

- 1) ***“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat*** – beneficiar si initiator SC NOUA TEI COM SRL – elaborator S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L - arh. Nedelcu Cosmin Ciprian.
- 2) ***“Plan Urbanistic Zonal – extindere locuinta” la imobilul cu nr. cadastral 34634 situat in strada Gen. Magheru, nr. 8, municipiul Ramnicu Sarat*** – beneficiar si initiator Radu Ionut – elaborator B.I.A. Tomescu Nicoleta - arh. Tomescu Nicoleta.

In conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local nr. 233/31.07.2017 a fost aprobata componenta nominala a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a Regulamentului de organizare si funcţionare al acesteia.

Prin adresele inregistrate cu nr. 56783 din 08.10.2024, au fost transmise prin e-mail in data 09.10.2024 un numar de 9 invitatii catre membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si proiectantilor documentatiilor de urbanism (invitati sa participe la sedinta de lucru).

Reprezentantul A.N. Apele Romane–Administratia Bazinala de Apa Siret–Sistemul de Gospodarire a Apeilor Vrancea nu este prezent intrucat in urma analizei documentatiei ce face obiectul

prezentei sedinte inaintate in format electronic atasat invitatiei nr. 56783/08.10.2024 s-a constatat faptul ca documentatia de urbanism analizata nu prezinta conditii restrictive si nu implica restrictii din punct de vedere a gospodarii apelor, fiind de acord cu PUZ-urile prezentate spre analiza/aprobare, conform adresei e-mail nr. 58773/15.10.2024 inaintata de aceasta institutie.

Reprezentanta Agentiei pentru Protectia Mediului Buzau nu este prezenta intrucata din analiza documentatiilor de urbanism PUZ inaintate in format electronic atasate invitatiei nr. 56783/08.10.2024 anterior datei prezentei sedinte de lucru, a constatat faptul ca documentatiile de urbanism analizate nu necesita avize de mediu, institutia eliberand negatii, aspecte precizate prin adresa e-mail 57582/10.10.2024 inaintata de aceasta institutie.

Proiectantii documentatiei de urbanism au sustinut si prezentat in cadrul comisiei lucrarile proiectate, precizand faptul ca au fost efectuate dezbatere publice efectuate prin intermediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si a fost amplasate panouri informative in zonele studiate prin PUZ-uri inca de la fazele de propuneri si pana la faza finala cu avizarea acestor documentatii de urbanism.

Membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat /invitati in cadrul sedintei de lucru din data de 16.10.2024:

Presedinte	- Cîrjan Sorin Valentin - primar
Vicepresedinte	- Teodorescu Dragos Daniel – Arhitect Sef
Membri	- Mihai Adrian Ion – consilier Serviciul Urbanism
	- Corbu Decebal Iulian - consilier Administrare Patrimoniu
	- Tomoiu Ana – arhitect reprezentant OAR
	- Tomescu Nicoleta – arhitect reprezentant RUR
	- Marin Mirela – reprezentant APM Buzau
	- Coşconeia Tanţa – reprezentant Directia Judeteana pentru Cultura Buzau
	- Bobe Costel – reprezentant SGA Vrancea
Secretariat tehnic:	- Teodorescu Dragos Daniel – Arhitect Sef

S-au analizat urmatoarele documentatii de urbanism astfel:

- 1) ***“Plan Urbanistic Zonal – Construire spatiu comercial” la imobilul cu nr. cadastral 39799 situat in strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat*** – beneficiar si initiator SC NOUA TEI COM SRL – elaborator S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L - arh. Nedelcu Cosmin Ciprian.

S-a identificat existenta avizelor/studiilor/acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism.

Dupa emiterea certificatului de urbanism si a avizului de oportunitate, documentatia de urbanism a fost supusa consultarii si dezbaterii publice conform prevederilor legale si a indeplinit conditiile din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a prevederilor H.C.L. 233/31.07.2017 privind atributiile Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a prevederilor H.C.L. nr. 9/31.01.2017 de stabilire a componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat.

In urma parcurgerii celor doua etape de informare si consultare publica (initiere PUZ + faza finala si avizarea PUZ) a fost intocmit Raportul pentru informarea si consultarea publicului nr. 52246/18.09.2024 pentru faza finala si avizarea PUZ+RLU.

Nu au fost obiectii privind continutul acestei documentatii de urbanism.

Membrii comisiei prezenti in numar de 9 au supus la vot (inclusiv raspuns e-mail).

Voturi pentru 9 Voturi impotriva 0 Abtineri 0.

Comisia va emite aviz favorabil pentru aceasta documentatie de urbanism.

- 2) ***“Plan Urbanistic Zonal – extindere locuinta” la imobilul cu nr. cadastral 34634 situat in strada Gen. Magheru, nr. 8, municipiul Ramnicu Sarat*** – beneficiar si initiator Radu Ionut – elaborator B.I.A. Tomescu Nicoleta - arh. Tomescu Nicoleta.

S-a identificat existenta avizelor/studiilor/acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism.

Dupa emiterea certificatului de urbanism si a avizului de oportunitate, documentatia de urbanism a fost supusa consultarii si dezbaterii publice conform prevederilor legale si a indeplinit conditiile din Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a prevederilor H.C.L. 233/31.07.2017 privind atributiile Comisia tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si a prevederilor H.C.L. nr. 9/31.01.2017 de stabilire a componentei nominale a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat.

In urma parcurgerii celor doua etape de informare si consultare publica (initiere PUZ + faza finala si avizarea PUZ) a fost intocmit Raportul pentru informarea si consultarea publicului nr. 45777/19.08.2024 pentru faza finala si avizarea PUZ+RLU.

Nu au fost obiectii privind continutul acestei documentatii de urbanism.

Membrii comisiei prezenti in numar de 3 au supus la vot (inclusiv raspuns e-mail).

Voturi pentru 3 Voturi impotriva 0 Abtineri 0

Comisia va emite aviz favorabil pentru aceasta documentatie de urbanism.

Reprezentantii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat prezenti in cadrul sedintei de lucru din data de 16.10.2024:

Presedinte - Cîrjan Sorin Valentin -

Vicepresedinte - Teodorescu Dragoş Daniel

Membri prezenti: - Militaru Liana Monica -

- Tomoiu Ana - C
- Cosconea Tanţa - I
- Bobe Costel - e-mail
- Marin Mirela - e-mail
- Mihai Adrian Ion - A
- Corbu Decebal Iulian -

Proiectanti invitati (fara drept de vot):

- Tomescu Nicoleta - C
- Nedelcu Cosmin Ciprian

Secretariat tehnic: Teodorescu Dragoş Danie



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro

Nr. 37515 /08.07.2024

Avizat,
Primar
Cîrjan Sorin Valentin



Proces-verbal,

privind desfasurarea sedintei de dezbatere publica din data 08.07.2024, ora 14⁰⁰
de informare si consultare publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii de
Plan Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru **construire
spatiu comercial** initiator SC NOUA TEI COM SRL pentru imobilul proprietate situat in
strada Parcului, nr. 24A (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat,

Incheiat, astazi, 08.07.2024, ora 14⁰⁰ cu ocazia desfasurarii sedintei de dezbatere publica de
informare si consultare publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal si
Regulament Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **Construire spatiu comercial** pentru imobilul
proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat.

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 30425/31.05.2024 a initiatorului documentatiei de urbanism SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in strada Principele Ferdinand, nr. 47, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, reprezentata de administrator Hotescu Ion, insotita de propunerea P.U.Z.+R.L.U. in format electronic pe CD si pe suport hartie;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01/09.05.2024;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024;
- anuntul de informare si consultare publica nr. 31806/10.06.2024;
- notificarile nr. 31808/10.06.2024 transmise vecinilor cu amplasamentul in studiu;
- panourile de informare amplasate de beneficiar pe terenul studiat in P.U.Z.,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat www.primariersarat.ro si prin afisarea la avizierul institutiei, documentatia de urbanism inainta de initiator catre Arhitect Sef din cadrul structurii de urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat in vederea analizei sale in perioada 13.06.2024-07.07.2024, pentru fiecare zi, ora 14⁰⁰, perioada in care se pot primi propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544 /2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- prevederile Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 10/31.01.2012.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in perioada 13.06.2024-07.07.2024, termen limita de depunere si inregistrare de propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a propunerii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U. – **Construire spatiu comercial**” pentru imobilul proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat.

Prin adresa nr. 31808/10.06.2024 au fost transmise cu confirmare de primire 6 notificari catre vecinii din zna studiata in P.U.Z., prin care au fost informati de intentia de elaborare a documentatiei de urbanism, in vederea identificarii persoanelor interesate in a exprima propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a acestei documentatii de urbanism, modalitatile de analiza a documentatiei de urbanism, data si ora la care are loc sedinta de dezbatere publica.

La dezbaterea publica s-au prezentat urmatoarii participanti:

- Alexandrescu Catalin – imputernicit de catre beneficiar
- Tobosaru Velica – vecin imobil
- Tobosaru Dana Marieta – vecin imobil
- Priceputu Daniela – vecin imobil
- Mihai Ionica – vecin din zona studiata
- Calin Stelian Marius– vecin din zona studiata

Puncte de vedere participanti:

- observatiile si sugestiile venite din partea participantilor au fost discutate in cadrul sedintei si consemnate in adresa nr. 37505/08.07.2024 (anexata prezentului proces verbal)

Puncte de vedere imputernicit beneficiar:

- imputernicitul beneficiarului a prezentat documentatia PUZ initiala, a plansele extrase din documentatia de urbanism propusa si a luat act de propunerile cetatenesti.

Fata de punctele de vedere ale cetatenilor participanti, arhitectul sef al Municipiului Ramnicu Sarat va inainta adresa catre beneficiar si proiectantul lucrarii care vor prezenta un punct de vedere argumentat si intemeiat la solicitarea cetateneasca. Pentru cazul justificat al solicitarii cetatenesti, proiectantul, cu acceptul beneficiarului, va prelua propunerile in vederea introducerii lor in documentatia PUZ varianta finala ce va intra in procesul de avizare.

Fata de cele prezentate mai sus se va elabora Raportul consultarii populatiei pentru varianta initiala PUZ + RLU – construire spatiu comercial la imobilul nr. cad. 39799 din strada Parcului nr. 24A, municipiul Ramnicu Sarat.

*Intocmit,
Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel*





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro

Nr. 37518 /08.07.2024

Raport,

privind dezbaterea publica de informare si consultare publica din data 08.07.2024, ora 14.00 privitoare la intentia de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aferent, pentru **construire spatiu comercial** pentru imobilul proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat,
- faza propunere documentatie de urbanism -

Incheiat, astazi, 08.07.2024, ora 14⁰⁰ cu ocazia desfasurarii sedintei de dezbateri publice de informare si consultare publica privitoare la intentia de elaborare a propunerii de Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent, pentru lucrarea **Construire spatiu comercial** pentru imobilul proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat.

Avand in vedere:

- solicitarea nr. 30425/31.05.2024 a initiatorului documentatiei de urbanism SC NOUA TEI COM SRL, cu sediul in strada Principele Ferdinand, nr. 47, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau, reprezentata de administrator Hotescu Ion, insotita de propunerea P.U.Z.+R.L.U. in format electronic pe CD si pe suport hartie;
- prevederile Avizului de Oportunitate nr. 01/09.05.2024;
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 49/29.03.2024;
- anuntul de informare si consultare publica nr. 31806/10.06.2024;
- notificările nr. 31808/10.06.2024 transmise vecinilor cu amplasamentul in studiu;
- panourile de informare amplasate de beneficiar pe terenul studiat in P.U.Z.,

s-a procedat la informarea si consultarea publicului prin afisarea pe site-ul Primariei municipiului Ramnicu-Sarat www.primariersarat.ro si prin afisarea la avizierul institutiei, documentatia de urbanism inainta de initiator catre Arhitect Sef din cadrul structurii de urbanism din cadrul Primariei municipiului Ramnicu Sarat in vederea analizei, sale in perioada 13.06.2024-07.07.2024, pentru fiecare zi, ora 14⁰⁰, perioada in care se pot primi propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544 /2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificari si completari ulterioare;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificata si completata;
- prevederile Ordinului 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin H.C.L. nr. 10/31.01.2012.

Informarea si consultarea publicului a fost facuta in perioada 13.06.2024-07.07.2024, termen limita de depunere si inregistrare de propuneri, observatii si sugestii de completare/modificare a propunerii documentatiei de urbanism P.U.Z. + R.L.U. – **Construire spatiu comercial**” pentru imobilul proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat.

Prin adresa nr. 31808/10.06.2024 au fost transmise cu confirmare de primire 6 notificari catre vecinii din zna studiata in P.U.Z., prin care au fost informati de intentia de elaborare a documentatiei de urbanism, in vederea identificarii persoanelor interesate in a exprima propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a acestei documentatii de urbanism, modalitatile de analiza a documentatiei de urbanism, data si ora la care are loc sedinta de dezbatere publica.

In cadrul sedintei de dezbatere publica organizata in 08.07.2024, ora 14.00, s-a incheiat Procesul Verbal privind desfasurarea sedintei de dezbatere publica nr. 37515/08.07.2024 in care s-au consemnat aspecte privind participarea publicului si inregistrarea de propuneri, observatii sau sugestii de completare/modificare a primei variante a propunerii de documentatie de urbanism P.U.Z. + R.L.U. – **Construire spatiu comercial** pentru imobilul proprietate situat in strada Parcului, nr. 24A, (nr. cadastral 39799), municipiul Ramnicu Sarat.

In cadrul sedintei au fost inregistrate urmatoarele propuneri, observatii si sugestii din partea celor 5 participanti care au inaintat adresa nr. 37505/08.07.2024 care prezinta puncte de vedere fata de care proiectantul si beneficiarul lucrarii vor aduce argumente legale si raspuns intemeiat la aceasta solicitare.

Avand in vedere cele precizate anterior, beneficiarul in calitate de initiator a documentatiei de urbanism si proiectantul lucrarii vor elabora varianta finala a PUZ conform celor precizate in Procesul verbal de desfasurare a sedintei de dezbatere publica nr. 37515/08.07.2024, varianta finala ce va fi supusa procesului de avizare solicitat in Certificatul de Urbanism nr. 49/29.03.2024, urmand ca dupa obtinerea avizelor favorabile documentatia de urbanism sa fie inaintata spre avizare Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Municipiului Ramnicu Sarat si aprobare in Consiliul local al Municipiului Ramnicu Sarat.

Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin



Intocmit:
Arhitect Sef,
Teodorescu Dragos Daniel

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 +40 237 232 777

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL
- INTRAVILAN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, STRADA
PARCULUI, NR. 24A, NR. CAD.39799, JUDETUL BUZAU

Beneficiar : S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Proiectant : S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. – Focsani

Data elaborarii : 2024

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 "PUG Ramnicu Sarat", care defineste zona terenului care genereaza P.U.Z. in acest moment, ca avand partial functiune de locuire individuala si partial functiune de institutiilor publice si servicii de interes general- subzona de comert. In actuala documentatie de urbanism zonala se propun noi reglementari care sa deserveasca terenului generator de P.U.Z. prin reglementarea noii functiuni urbane destinate **comertului si prestarilor de servicii cu dotari conexe si complementare ale acestora.**

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

Obiectivul prezentei documentatii de urbanism zonale, este reprezentat de studiul conditiilor in care se poate dezvolta municipiul Ramnicu Sarat. Terenul detinut de beneficiar are momentan partial functiunea destinata locuirii individuale si partial destinata institutiilor publice si servicii de interes general- subzona de comert, iar prin prezenta documentatie de urbanism zonala se



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

propune schimbarea functiunilor existente cu functiunea de comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.), reglementarea de noi indicatori urbanistici si rezolvarea dotarilor complementare, in special reglementarea modului de acces, reglementari pentru normarea si dimensionarea aleilor pietonale, aleilor carosabile, locurilor de parcare, spatiilor verzi, reglementari pentru modului de asigurare al retelelor edilitare, reglementari pentru alte dotari precum o platforma de pubele ecologice, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentatii de urbanism zonale.

Noua functiune propusa de reglementat este destinata comertului si prestarilor de servicii, unde in urmatoarele faze de proiectare se vor amenaja noi investitii, cladiri si dotari conexe si complementare, care vor fi reglementate conform prescriptiilor din prezenta documentatie de urbanism zonala, care vor avea la baza legislatia aferenta in vigoare.

Noile reglementari propuse pentru terenul generator de P.U.Z. vor fi urmatoarele :

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general- subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat. Caile de circulatie auto si pietonala de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996 ;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunii urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejmuirii perimetrului acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunii propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; - a1. acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile de la lit. a), se pot amplasa pubele

pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic).

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

- Obiectul acestei dezvoltari consta in analiza, 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

- 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 ;
- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000,
- R.L.U. P.U.G Ramnicu Sarat;
- 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 ;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- 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;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z.,
- Conditile de calitate a aerului – S.T.A.S. 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior – S.T.A.S. 10009/88 si S.T.A.S. 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform N.T.P.A. 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.:**
- In acest moment nu se cunosc documentatii de urbanism zonale sau de detaliu elaborate in proximitatea zonei studiate.
- **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.**
- In acest moment nu sunt propuse investitii publice din partea Primariei municipiului Ramnicu Sarat, care sa priveasc dezvoltarea urbanistica a zonei.

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus studiului urbanistic zonal, se afla in intravilan, in partea de vest a municipiului Ramnicu Sarat, in apropierea drumului national DN2-E85 (latura de est a terenului), cu acces la strazile Parcului si Mesteacanolui care fac legatura in mod direct cu drumul national DN2-E85.

Terenul generator de P.U.Z. se invecineaza cu zone de cu functiunea de locuire individuala pe laturile de nord, vest si partial pe sud, iar pe laturile de est si partial pe sud se invecineaza cu zone cu functiunea de institutii publice- servicii de interes general, zone de comert. In zona studiata si imprejurimile acesteia predomina functiunea de locuire individuala. Zona de locuire individuala din interiorul perimetrului zonei studiate din actuala documentatie de urbanism zonala, este o asezare umana veche care nu a suferit modificari radicale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat P.U.Z., conform P.U.G. este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau, terenul are categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de S=1631.00mp).

Terenul generator de P.U.Z., este proprietatea privata a S.C. Noua Tei Com S.R.L. care are drept ultim act de proprietate Act de allpire autentificat cu nr. 2782 din 24 10 2023. Terenul generator de P.U.Z. nu este grevat de sarcini si servituti. Terenul nu se afla in raza de protectie a vreo unui monument istoric sau sit arheologic,

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se vor crea limite edificabile fata de limitele de proprietate existente ale terenul care a generat P.U.Z., care in final vor asigura toate conditiile de invecinare cu toate loturile de teren de pe perimetrul studiat (retrageri fata de limitele de proprietate vor respecte toata legislatia de proiectare in vigoare), in acelasi timp se va asigura insorirea tuturor spatiilor de locuit (dupa caz conform studii de insorire).

Principalele grupari functionale ce delimiteaza amplasamentul sunt:

- **La Nord** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren proprietate privata cu functiunea de locuire individuala, iar pe acest

teren la o distanta de aproximativ 8.90m fata de limita de proprietate, se afla o locuinta individuala P. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de 2.00m;

- **La Nord-Vest** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu Strada Plantatiei din domeniul public si cu alte 3 terenuri proprietati private cu functiunea de locuire individuala. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 1.00m fata de terenurile cu functiunea de locuire individuala, iar dintre limita edificabila rezultata si cea mai apropiata cladire de locuit de pe aceasta latura va fi de minim 1.91m, unde cladirea invecinata pe aceasta latura nu are goluri (in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Nord-Est** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren din domeniul privat cu functiunea de comert si cu un teren din domeniul public Strada Parcului. Terenul invecinat cu functiunea de comert are edificata o cladire cu destinatia de spatiu comercial (magazin mixt). Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 5.00m, iar fata de cladire invecinata cu destinatie de comert se impun retrageri de 6.00m (distanta minim de 6.00m intre cladiri cu GRF II conform normativ P118; in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Sud-Est** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un alt teren detinut de catre beneficiar, cu functiunea de comert si cu alte doua terenuri cu functiunea de locuire individuala din domeniul privat. Distanta dintre limita de proprietate si limita edificabila de pe aceasta latura va fi de minim 1.00m. Distanta de la limita edificabila pana la cea mai apropiata cladire de comert va fi de minim 3.79m, iar distanta de la limita edificabila pana la cea mai apropiata cladire cu functiunea de locuire individuala va fi de minim 1.86m (in viitoarele faze de proiectare se vor lua masuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre cladiri, riscul la incendiu si solutiile aplicabile);

- **La Sud-Vest** - Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se invecineaza cu un teren din domeniul public Strada Mesteacanului. Distanta de la limita de proprietate pana la limita edificabila va fi de minim 2.00m, iar distanta dintre limita edificabila si cea mai apropiata cladire cu functiunea de locuire individuala va fi de minim 14.91m (cladire aflata peste drum de Strada Mesteacanului).

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.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- INCADRARE IN TERITORIU

Date generale

Amplasamentul este incadrat geografic la 45°22'46.3"N 27°01'55.2"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 comuna Pufesti sunt caracterizate prin urmatoarii parametrii: $a_g = 0.40 \text{ g}$ $T_c = 1.60 \text{ sec}$. 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 continentală, 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 precipitațiilor are o foarte mare variabilitate în timp și spațiu, reflectând tipul de climat continental. Astfel, precipitațiile medii anuale au valori reduse de 454mm în semestrul cald (aprilie -septembrie) cade 59 -62 % din cantitatea de precipitații.

În medie, stratul de zapadă, discontinuu, persista timp de 40 de zile, cu o grosime medie de 0,10 metri.

Riscuri seismice

Teritoriul județului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din România. Răspândirea focarelor de cutremure pune în evidență existența a două zone:

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

Seisme cu epicentrul în Vrancea (învecinat la nord de municipiul Ramnicu Sarat) au origine tectonică, fiind provocate de deplasările blocurilor scoartei sau alte părți superioare ale învelișului, în lungul unor falii formate anterior sau în lungul unor foarte adânci. Cutremure devastatoare, cu magnitudinea cuprinsă între 7 și 8 grade pe scara Richter, s-au înregistrat în 8 octombrie 1620, 9 august 1679, 12 iunie 1701, 13 mai 1738, 6 aprilie 1790, 26 octombrie 1802, 1829, 28 ianuarie 1838. În secolul XX, cele mai semnificative evenimente au avut loc la 25 mai 1925, 10 noiembrie 1940, având magnitudinea de 7,4 grade, 4 martie 1977 cu magnitudinea de 7,2 grade, 30 august 1986 cu magnitudinea de 7 grade, 30 și 31 mai 1990 cu magnitudinea de 6,9 respectiv 6,4 grade.

Numărul cutremurelor cu magnitudine egală sau mai mare de 3 grade înregistrate în județul Vrancea (învecinat la nord de municipiul Ramnicu Sarat) pe ultimii ani se prezintă astfel:

- 1998 s-au înregistrat 19 cutremure din care, cel mai mare s-a produs la data de 28 aprilie cu magnitudinea de 5 grade;
- 1999, s-au înregistrat 33 cutremure din care, cele mai puternice s-au produs la 28 aprilie cu magnitudinea de 5,3 grade, la data de 8 și 14 noiembrie cu magnitudinea de 4,6 grade;
- 2000, s-au înregistrat 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 comunei Pufesti trebuie să țină cont în mod prioritar de faptul că cea mai importantă zonă seismică din România se află în zona Vrancea.

2.4. CIRCULAȚIA

Strazile învecinate cu terenul generator de P.U.Z., din care se propune reglementarea accesului atât auto cât și pietonal sunt strada Parcului și strada Mesteacanului. Aceste cai de circulație terestre sunt formate din parte carosabilă cu câte 1 bandă de circulație pe sens, marginite acostamente stradale. Starea părții carosabile este asfaltată și întreținută.

Accesul auto din strada Parcului în terenul generator de P.U.Z. se va face doar din direcția nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta și interdicție de acces din direcția sud-est – nord-vest cu viraj la stânga. Iesirea din incinta studiată spre strada Parcului se va face cu interdicție de a vira la stânga, cu direcția de mers cu viraj la dreapta. Incapacitățile de virare în cazurile cu interdicție se vor soluționa prin intersecția cu sens giratoriu de la drumul național sau prin

intermediul altor cai de circulație terestră secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanului se va face din ambele direcții de circulație, deoarece această cale de circulație terestră este slab circulată. Accesul din strada Mesteacanului se va face ocazional, conform studiului de circulație și va respecta toate cerințele legislative. Totodată se va lua în calcul "Adresa înregistrată cu Nr. 868 din 13.08.2024", care în momentul dezbaterii publice cu toți vecinii din zona adiacentă terenului generator de P.U.Z. au solicitat ca starea carosabilă existentă a strazii Mesteacanului, să nu fie avariata de utilaje sau camioane de mare tonaj, sau să nu se creeze zgomot care poate proveni din descărcat marfuri.

Pentru accesul pietonal se propun reglementări pentru rezolvarea posibilității de acces pentru strazile Parcului și Mesteacanului.

Accesul carosabil către calea de circulație din incintă, a terenului generator de P.U.Z., trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Se propun noi reglementări care vizează propunerea de amenajare a căilor de circulație auto și pietonale de incintă, pentru a deservi noii funcțiuni urbane propuse. Căile de circulație auto și pietonale de incintă vor fi dimensionate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren din intravilan, zona ocupată în procent majoritar de terenuri cu funcțiunea destinată locuirii individuale, iar în procent minoritar se află terenuri cu funcțiunea destinată instituțiilor publice, servicii de interes general-zone de comerț. Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a emis certificatul de urbanism are următoarele caracteristici tehnice și juridice:

- Terenul generator de P.U.Z., este proprietatea privată a S.C. NouaTei Com S.R.L. care are drept ultim act de proprietate Act de alipire autentificat cu nr. 2782 din 24.10.2023. Terenul generator de P.U.Z. nu este grevat de sarcini și servituti. Terenul nu se află în raza de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic.

- Asupra terenului generator de P.U.Z. nu sunt grevate servituti și nu există interdicții de construire. Terenul este amplasat în afara zonelor protejate.

- Terenul studiat nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric, sau a vreunui sit arheologic.

- Terenul generator de P.U.Z. are o geometrie neregulată, inițial fiind 2 loturi de teren, din care unul dintre ele a fost dezmembrat în alte două loturi, iar în final a fost realizată o alipire, rezultând forma terenului actual din studiu.

- Terenul studiat are deschidere la 3 drumuri învecinate, precum strada Parcului, strada Plantatiei și strada Mesteacanului, din care doar 2 dintre aceste strazi au posibilitatea de amenajare a accesului stradal, respectiv strada Parcului și strada Mesteacanului. Din aceste două drumuri învecinate se face legătura la drumul național DN2-E85.

- Pe lângă acest teren, în cadrul zonei studiate mai există:

- a) Terenuri cu funcțiune de locuire individuală cu regim de înălțime maxim P+1E, aflate în proprietate privată;
- b) Drumul național DN2-E85 - domeniu public;
- c) Strada Parcului - domeniu public;
- d) Strada Plantatiei - domeniu public;

- e) Strada Mesteacanului - domeniu public;
- f) Strada Murelor - domeniu public;
- g) Strada Oilor - domeniu public;
- h) Strada Frasinului - domeniu public;
- i) Paraul Grebanu;
- j) Tot in cadrul zonei studiate se afla 2 terenuri cu activitati comerciale si de prestari servicii, dar acestea functioneaza si nu se stie cu exactitate ce proces de aprobare/autorizare au urmat la acea vreme cand au fost supuse modificarii functiunii acestora din zona de institutii publice, servicii de interes general in zona de comert si prestari servicii.
- k) Terenuri ocupate cu spatii verzi din domeniul public.

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

Analiza situatiei existente nu releva disfunctionalitati majore pentru zona studiata.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

Terenul generator de P.U.Z. va avea cai de circulatie auto si pietonale de incinta racordate la strada Parcului si la strada Mesteacanului, de unde este propusa realizarea accesului in incinta.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun solutii centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale din incinta, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate spre reseaua centralizata stradala din strada Parcului.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un apometre.

c) Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza extindere de retea din apropierea statiei de carburanti invecinate pana in strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament stradal.

Pozitia extinderii de retea si a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contoar de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa.

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la retea adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca acest tip de retea edilitara nu este necesar bunei functionari a viitoarelor investitii, doar imbunatateste modul de viata.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studziata nu au existat, sau exista activitati care sa produca surse de poluare a mediului, poluare a aerului, poluare a solului, poluare fonica, etc..

Terenul supus actualului studiu urbanistic zonal, are in prezent partial functiunea destinata locuirii individuale si partial functiunea destinata institutiilor publice, servicii de interes general, functiuni care nu sunt generatoare de agenti poluanti ai mediului. Noua functiune propusa de reglementat este destinata comertului si prestarilor de servicii, care la randul ei este o functiune nonpoluanta a mediului. Prin urmare atat functiunile existente cat si functiunea propusa, nu sunt generatoare de poluanti ai mediului.

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

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

Rețelele edilitare stradale prezente sau propuse de realizat din zona studziata, sunt si vor fi centralizate. Prin urmare toate rețelele stradale trebuie sa respecte cu strictete legislatia in vigoare. Noile reglementari propuse de reglementat pe terenul generator de P.U.Z. vor respecta toate cerintele necesare unei buni functionari prin centralizarea si canalizarea rețelelor edilitare (retea de canalizare a apelor uzate menajer si retea de canalizare a apelor meteorice).

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu este cazul.

Traseul din sistemul de comunicatii terestru ce prezinta posibile poluari pentru zona de studiu, se refera la drumul national DN2-E85, datorita intensitatii traficului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

- Autoritatile locale au facut demersuri pentru municipiul Ramnicu Sarat inbunatatind/modernizand caile de circulatie din zona studiata.
- In zona studiata exista retele edilitare centralizate, care ajutat la dezvoltarea zonei si la cresterea nivelului de viata pentru intreaga zona studiata.
- Terenul care a generat P.U.Z., va fi reglementat cu zone cu spatii verzi amenajate si plantate, conform prescriptiilor din H.G. 525/1996, aceste noi reglementari vor asigura necesarul de spatii verzi pentru functiunea propusa de reglementat. Conform H.G. 525/1996 anexa nr. 6, pct. 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 - 2-5% din suprafata totala a terenului.
- Tot pe suprafata terenului generator de P.U.Z. se vor reglementa si dotari complementare ale functiunii de comert si prestari servicii, precum alei de circulatie auto si pietonale care vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, platforme amenajate cu locuri de parcare care vor respecta prescriptiile de normare din H.G. 525/1996 si prescriptiile de dimensionare vor respecta N.P.24/1997.

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin propunerile din prezenta documentatie de urbanism zonala, nu este afectat actualul mod de viata al zonei studiate si imprejurimile acesteia, prin urmare un studiu de fundamentare nu este necesar in acest moment.

3.1.1. RIDICAREA TOPOGRAFICA

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul generator de P.U.Z. se afla in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau, iar in cadrul documentatiei P.U.G. Ramnicu Sarat acest teren este incadrat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general- subzona de comert.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata nu exista cadru natural propus de protejat. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona amenajata predominant cu terenuri cu functiunea destinata locuirii individuale, iar in rest zona este ocupata de cateva activitati comerciale si prestatoare de servicii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazile invecinate cu terenul generator de P.U.Z., din care se propune reglementarea accesului atat auto cat si pietonal sunt strada Parcului si strada

Mesteacanului. Aceste cai de circulatie terestre sunt formate din parte carosabila cu cate 1 banda de circulatie pe sens, marginite acostamente stradale. Starea partii carosabile este asfaltata si intretinuta.

Accesul auto din strada Parcului in trenul generator de P.U.Z. se va face doar din directia nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta si interdictie de acces din directia sud-est – nord-vest cu viraj la stanga. Iesirea din incinta studiata spre strada Parcului se va face cu interdictie de a vira la stanga, cu directia de mers cu viraj la dreapta. Incapacitatile de virare in cazurile cu interdictie se vor solutiona prin intersectia cu sens giratoriu de la drumul national sau prin intermediul altor cai de circulatie terestra secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanului se va face din ambele directii de circulatie, deoarece aceasta cale de circulatie terestra este slab circulata.

Pentru accesul pietonal se propun reglementari pentru rezolvarea posibilitatii de acces pentru strazile Parcului si Mesteacanului.

Accesul carosabil catre caile de circulatie din incinta, a terenului generator de P.U.Z., trebuie sa fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

Se propun noi reglementari care vizeaza propunerea de amenajare a cailor de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi noii functiuni urbane propuse. Caile de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescriptiilor din H.G. 525/1996.

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

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea posibilelor disfunctionalitatilor existente si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- reglementarea terenului generator de P.U.Z, prin generarea functiunii noi destinata *comertului si prestarii de servicii (Com+Prest.serv.)*;
- asigurarea cailor de circulatie si a cailor de acces, prin examinarea celor existente, validarea dimensionarii acestora, modernizarea acestora dupa caz si realizarea altor cai de acces noi, in functie de solutia urbana propusa de reglementat;
- asigurarea retelelor edilitare in sistem centralizat si positionarea 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 zonelor edificabile care vor avea la baza retrageri stradale, Codul Civil, retrageri conform normativ P118, studii de insorire (dupa caz) si restrictii ale retelelor edilitare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

P.O.T. maxim admisibil propus	60.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80
R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 9.00m;

**BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR
SUPRATERANE – ZONA STUDIATA**

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00mp	42.90%	22846.00mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00mp	7.89%	5093.00mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00mp	1.34%	737.00mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00mp	1.60%	880.00mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00mp	20.89%	12004.00mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00mp	0.29%	157.00mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00mp	8.29%	4559.00mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00mp	16.80%	8724.00mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00 %	55000.00mp	100.00 %

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala	SUPRAFATA	PROCENT (%) din suprafata totala
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comertului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supratereane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00 %	1631.00mp	100.00 %

REGIMUL DE ALINIERE 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 functiunii propuse de reglementat si distantele fata de vecinatati;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie existente;
- efecte compositionale.

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

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

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

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

Amplasarea constructiilor si dotarilor acestora, pe parcele 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 (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998.

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

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

Terenul generator de P.U.Z. va avea cai de circulatie auto si pietonale de incinta racordate la strada Parcului si la strada Mesteacanului, de unde este propusa realizarea accesului in incinta.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun solutii centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale din incinta, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate spre reseaua centralizata stradala din strada Parcului.

b) Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un apometre.

c) Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

d) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza extindere de retea din apropierea statiei de carburanti invecinate pana in strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament stradal.

Pozitia extinderii de retea si a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contoar de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului.

e) Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

f) Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca acest tip de retea edilitara nu este necesar bunei functionari a viitoarelor investitii, doar imbunatateste modul de viata.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Conform H.G. 525/1996 anexa nr. 6, pct. 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 - 2-5% din suprafata totala a terenului.

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 si canalizarea apelor uzate menajere. Prin adaptarea noilor solutii conform cerintelor propuse din actuala documentatie de urbanism zonala, solutie ce contine extinderea si/sau bransarea la retelele centralizate stradale existente, rezulta ca solutiile propuse sunt in conformitate cu normelor de igiena si de exploatare in vigoare.

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

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

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; Articolele reciclabile din hartie, carton, sticla etc, vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U.G. 78/2000 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 N.T.P.A. 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 nu se propun obiective de utilitate publica majore, extinderea si/sau bransarea la retele edilitare stradale invecinate se vor solutiona prin autorizatii de construire, care vor avea la baza solutii tehnice ce vor viza portiuni din partile carosabile si acostamentele stradale.

Accesul auto pe terenul generator de P.U.Z. este propus a fi realizat din strada Parcului si strada Mesteacanului din domeniul public. Accesurile propriu-zise nu impun reguli noi de circulatie fata de situatia existenta din teren.

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 locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

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

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

3.9.5 – Deseurile periculoase se depoziteaza, se neutralizeaza si se elimina in final numai in conditiile stabilite conform reglementarilor in vigoare.

3.9.6 – Depozitarea de deseuri menajere se va face doar controlata, instalatiile de compostare a deseurilor organice si biodegradabile, instalatiile de incinerare trebuie proiectate, construite si administrate astfel incat sa se realizeze conditii de impiedicare a eliminarii si diseminarii poluantilor in mediul natural- sol, ape de suprafata, ape subterane, aer sau in mediul urban.

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 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 corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

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

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

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. Paraul Grebanu, care traverseaza zona de studiu de la vest la est, are istoric de inundatii in perioadele cu ploi torentiale, dar aceste evenimente au avut loc spre vest in comuna Grebanu. Albia majora a raului Ramnicu Sarat se afla la aproximativ 400.00ml de terenul generator de P.U.Z.

3.10.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- Pentru statiile de distributie a carburantilor la autovehicule se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 004/2003 si Normativ P118/1999. Limita edificabila propusa in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 004/2003 si Normativ 118/1999.

3.10.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ 118/1999).

- Pentru sistemele de alimentare cu gaze lichefiate se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 037/1999, tabelul 3. Limitele edificabile propuse in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 037/1999, tabelul 3.

3.10.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se asigura existenta cailor de interventie in cazul unei situatii de urgenta, care respecta prevederile din Normativ P118/1999. Acestea sunt reprezentate de strada Parcului, strada Plantatiei si strada Mesteacanului.
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ P118/1999

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

• Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1999 (cai de circulatie cu cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de minim 3.50m), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

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

3.11. COSTURI SI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTITIEI

Prin planul urbanistic zonal, ce face obiectul acestei documentatii, apar costuri dupa cum urmeaza:

- Trasarea cu exactitatea a limitelor de proprietate a terenului generator de P.U.Z., de catre un inginer de specialitate topografic;
- Bransarea la retelele stradale, adiacente terenului generator de P.U.Z., acestea vor fi pentru reseaua centralizata de alimentare cu apa potabila, pentru reseaua centralizata de canalizare a apelor uzate menajer, pentru reseaua centralizata de canalizare a apelor meteorice, pentru reseaua centralizata de alimentare cu gaz metan si pentru reseaua centralizata de alimentare cu energie electrica.
- 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.

CAPITOLUL 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU DOCUMENTATIA DENUMITA "P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL" investitie propusa de reglementat pe teren situat in **INTRAVILAN MUNICIPIUL RAMNICUL SARAT, STRADA PARCULUI, NR. 24A, NR. CAD.39799, 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 "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 parcelei studiate, precum si organizarea optima a circulatiei in zona.

Intocmit,

Arh. Nedelcu Cosmin



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



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



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



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

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII
SI ELABORARE DOCUMENTATII DE URBANISM

FOCSANI-ROMANIA
B-DUL UNIRII, NR. 49
TEL/FAX +40 237 232 777

REGULAMENT DE URBANISM

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
- INTRAVILAN MUNICIPIUL RAMNICUL SARAT, STRADA PARCULUI, NR. 24A, NR. CAD.39799, JUDETUL BUZAU

CAPITOLUL 1 - DISPOZITII GENERALE

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

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism descrie si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare.

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

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

1.2. BAZA LEGALA:

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

- Indicativ GM 010-2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. 176/N/2000.
- R.L.U. P.U.G Ramnicu Sarat;
- 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 ;
- Codul Civil;
- Normativ P 118/1999 - Normativ de Siguranta La Foc a Constructiilor;
- Legea nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;



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

- Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicata;
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare nr. 7/1996 republicata in 2015;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995;
- 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;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii;
- Documentatiile de urbanism - P.U.G. aprobat pentru zona studiata in P.U.Z..
- Conditiiile de calitate a aerului - S.T.A.S. 12574/87;
- O.U.G. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile ;
- O.U.G. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior - S.T.A.S. 10009/88 si S.T.A.S. 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer - Ordin 462/93 si Ordin M.A.P.M. 1103/2003;
- Apele uzate menajere, conditiile de colectare conform N.T.P.A. 002/2002;
- H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

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

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

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

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE:

3.1. La edificarea zonei destinata construirii de constructii, se vor avea in vedere reguli de baza privind modul de ocupare al terenului, reguli cuprinse in acte normative in vigoare la data studiului, care statueaza in mod direct sau indirect, modul de utilizare si de ocupare al terenurilor din intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

3.2. Prezentul regulament cuprinde norme pentru incinta studiata si propuneri pentru zona studiata, care fac parte din intravilanul municipiului Ramnicu Sarat.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind noi categorii de interventii pentru terenul generator de P.U.Z., cu mentinerea functiunilor existente din zona de studiu, cu procent majoritar zonei destinate functiunii delocuire individuala, urmata de functiunea secundara destinata institutiilor publice si servicii de interes general. La aceste functiuni se reglementeaza zona cu functiunea de comert si prestari servicii.

CAPITOLUL 2 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, EXTRASE DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM:

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

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

Zona studiata nu prezinta cadru natural care sa necesite protejarea. Terenul care a generat P.U.Z. se afla intr-o zona predominat ocupata de zone cu locuinte individuale, iar in rest cu zone destinate serviciilor publice si serviciilor de interes general.

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 problematii mediului.

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

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

2.2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECTIEI SANITARE A ZONEI:

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

Indepartarea apelor uzate - menajere si industriale se va face prin retea stradala de canalizare a apelor uzate menajere.

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

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

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

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

Rampele de depozitare controlata a reziduurilor menajere si stradale, se amplaseaza pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, la distanta impusa de Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536 / 23.06.1997 fata de zonele de locuit.

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

Pentru aprovizionarea cu apa potabila a populatiei se pot folosi:

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

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

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

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

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

Mentionam ca solutia adoptata in cazul de fata va fi prin bransament realizat la reseaua stradala. Mai sus se fac referire si la puturi forate pentru cazurile cand reseaua stradala nu satisface necesitatile zilnice ale viitoarelor investitii.

Detalierea sistemului de alimentare cu apa se poate realiza doar in fazele urmatoare de proiectare, deoarece estimarea acestor date in acest moment este eronata necunoscandu-se consumatorii reali.

2.2.3. Salubritate, generalitati

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

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

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

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

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

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si orele de colectare a utilajelor specializate. De asemenea, activitatile

de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, ca apoi sa i se aduca imbunatatiri, prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate tehnologic.

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

2.3.1. 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 regasesc in planul U02-Reglementari urbanistice- Zonificare.

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

Riscuri seismice

Teritoriul judetului Vrancea corespunde zonei celei mai activ seismice din Romania. Raspandirea focarelor de cutremure pune in evidenta existenta a doua zone:

- *trunchiul Vrancea-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 Vrancei.

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. Paraul Grebanu, care traverseaza zona de studiu de la vest la est, are istoric de inundatii in perioadele cu ploai torentiale, dar aceste evenimente au avut loc spre vest in comuna Grebanu. Albia majora a raului Ramnicu Sarat se afla la aproximativ 400.00ml de terenul generator de P.U.Z.

2.3.1.2. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de statiile de distributie a carburantilor la autovehicule.

- Pentru statiile de distributie a carburantilor la autovehicule se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 004/2003 si Normativ P118/1999. Limita edificabila propusa in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 004/2003 si Normativ 118/1999.

2.3.1.3. Zone cu interdictie de construire conform distantelor de siguranta fata de sistemele de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule (prescriptii din NP 037/1999 si Normativ 118/1999).

- Pentru sistemele de alimentare cu gaze lichefiate se impun zone de protectie cu interdictie de construire conform NP 037/1999, tabelul 3. Limitele edificabile propuse in noua zonificare urbana a terenului generator de P.U.Z. va respecta interdictia de construire impusa de NP 037/1999, tabelul 3.

2.3.1.4. Reglementari specifice pentru caile de interventie in cazul unor situatii de urgenta.

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala se asigura existenta cailor de interventie in cazul unei situatii de urgenta, care respecta prevederile din Normativ P118/1999. Acestea sunt reprezentate de strada Parcului, strada Plantatiei si strada Mesteacanului.
- Accesul mijloacelor si al persoanelor pentru interventiile operative in caz de urgenta publica de incendiu, in vederea salvarii si acordarii ajutorului persoanelor aflate in pericol, stingerii incendiilor si limitarii efectelor acestora, trebuie sa fie asigurat conform prevederilor din Normativ P118/1999

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

- Prin prezenta documentatie de urbanism zonala sunt propuse reglementari pentru cai de acces in incinta si cai de circulatie de incinta care vor fi dimensionate pentru a satisface cerintelor de prevenire si stingere a incendiilor Normativ P118/1999 (cai de circulatie cu cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de minim 3.50m), sau a altor posibile dezastre naturale, unde autospecialele de pompieri si echipajele acestora vor putea sa isi exercite in siguranta datoria de interventie, asupra terenului in studiu si a viitoarelor investitii din urmatoarele faze de proiectare. Noile accesuri vor fi dimensionate pentru a satisface accesul pentru autospecialele de interventie cu gabarit minim de 3.80m latime si 4.20m inaltime.

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

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

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

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

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

2.4. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

2.4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

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

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

2.4.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

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

Aliniamentul este considerat ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (ex. linia cladirii, linia gardului, a lotului).

Regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentele locale de urbanism ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejuririle existente etc.).

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

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

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

2.4.4. Distanțele dintre cladirile nealaturate, pe aceeasi parcela.

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

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

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

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

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.Z..

Accesul auto din strada Parcului în trenul generator de P.U.Z. se va face doar din direcția nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta și interdicție de acces din direcția sud-est – nord-vest cu viraj la stânga. Iesirea din îndrăgita studiată spre strada Parcului se va face cu interdicție de a vira la stânga, cu direcția de mers cu viraj la dreapta. Incapacitățile de virare în cazurile cu interdicție se vor soluționa prin intersecția cu sens giratoriu de la drumul național sau prin intermediul altor cai de circulație terestră secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanului se va face din ambele direcții de circulație, deoarece această cale de circulație terestră este slab circulată. Accesul din strada Mesteacanului se va face ocazional, conform studiului de circulație și va respecta toate cerințele legislative. Totodată se va lua în calcul "Adresa înregistrată cu Nr. 868 din 13.08.2024", care în momentul dezbaterii publice cu toți vecinii din zona adiacentă terenului generator de P.U.Z. au solicitat ca starea carosabilă existentă a străzii Mesteacanului, să nu fie avariata de utilaje sau camioane de mare tonaj, sau să nu se creeze zgomot care poate proveni din descărcat marfuri.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau marire de capacitate a rețelelor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local;

Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a localității, sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR, CARACTERISTICILE PARCELEI:

2.7.1. Parcelarea

Autorizarea executării de parcelări, va fi permisă doar în condițiile respectării prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 30 care precizează:

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8.00m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12.00m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150.00mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200.00mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

2.7.2. Regim de înălțime

Regimul de înălțime se stabilește prin documentațiile urbanistice P.U.G. și/sau P.U.Z..

Conform prevederilor din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 31 se precizează:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compositional - urbanistic etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compositionale etc.

2.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - conform H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Secțiunea IV, Articolul 32:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale noi și moderne, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

2.8.1. Parcaje

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public.

Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcțiune propusă, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare a noii funcțiuni urbane propuse de reglementat, va respecta prescripțiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 5.3. Construcții comerciale:

- 5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200.00mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400.00mp;

* un loc de parcare la 100.00mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400.00-600.00mp;

* un loc de parcare la 50.00mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexe comerciale de 600.00-2.000.00mp;

* un loc de parcare la 40.00mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000.00mp.



- 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.

2.8.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiilor.

In acelasi timp se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, care vor deservi functiunii urbane propuse de reglementat, iar aceste noi reglementari vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 6, pct. 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 - 2-5% din suprafata totala a terenului.

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

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

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

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

2.8.3. Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta prevederile din H.G. 525/1996, Anexa 1, Capitolul 3, Sectiunea IV, Articolul 35.

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z., catre strazile invecinate (atat strada Parcului cat si strada Mesteacanului).

Finisajele din executie vor fi de calitate si vor avea elemente comune care sa respecte acelasi tip arhitectural, insemnand ca indiferent de forma sau de dimensiunea panourilor de gard se vor opta pentru culori si materiale care sa semene intre ele. Pe laturile unde gardul exista deja si terenul care a generat P.U.Z. se invecineaza cu proprietati private se va cere acordul verbal sau notarial pentru executarea unor noi forme de imprejmuire, iar acestea trebuie sa respecte cu strictete forma si dimensiunile terenurilor deja intabulate la O.C.P.I.,

in acest caz, de preferat ar fi sa se ceara ajutor de specialitate din domeniul topografic pentru a solutiona orice probleme ce pot surveni.

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

3.1. GENERALITATI

3.1.1. CARACTERISTICILE PARCELEI:

Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice impuse prin proiectul tehnic incinta beneficiarului satisface suprafata necesara.

3.1.2. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI:

Funcțiunea predominantă a zonei este de locuire individuală, urmată de zone de comerț și prestări servicii (incadrate în funcțiunea din P.U.G. de zone de institutii publice și servicii de interes general), la care se propune funcțiunea de comerț și prestări servicii a terenului generator de P.U.Z. care momentan are funcțiunea parțial destinată locuirii individuale și parțial funcțiunea destinată institutii publice și servicii de interes general.

3.1.3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI:

- cai de comunicare rutiere (accesuri, platforme, parcaje);
- constructii aferente lucrarilor tehnico - edilitare, de deservire;
- zone verzi de protectie.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA 1 - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI

ARTICOLUL 1.1. - FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA

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

- **Funcțiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Funcțiune destinată comerțului și prestării de servicii (Com.+Prest.serv.);
- **Funcțiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.**
 - a) Sistemătizare verticală, terasamente (soluțiile de ridicare sau coborare ale solului nu au voie să afecteze vecinătățile, după caz se vor crea ziduri de sprijin sau se vor opta pentru orice alte soluții viabile și conform legislației în vigoare);
 - b) Construire împrejmuire definitivă sau provizorie perimetrală a terenului studiat, inclusiv separări între zonele funcționale din aceeași parcelă;
 - c) Amenajare de spații verzi și plantate;
 - d) Amenajare de alei carosabile și spații de parcare supratereane și subterane;
 - e) Amenajare acces stradal auto și pietonal;
 - f) Amenajare de rețele și echipamente edilitare;

ARTICOLUL 1.2. - FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII:

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

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

ARTICOLUL 1.3. - FUNCTIUNI INTERZISE:

- constructii si amenajari incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin P.U.Z.;
- realizarea unitatilor de productie cu risc tehnologic si care genereaza trafic intens;
- activitati poluante, productie industrială.
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 1 - ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Orientarea va fi astfel realizata incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure o insorire minima de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna.

ARTICOLUL 2 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:

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

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

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

ARTICOLUL 3 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

Reglementarea zonei edificabile pentru constructii se va realiza cu restrictii fata de aliniament stradal. Aceasta retragere va fi de 5.00m fata de strada Parcului (aliniament stradal impus) si de 2.00m fata de strada Mesteacanului (aliniament stradal corelat cu cel existent).

Limita de edificabil are la baza retrageri din punct de vedere al prevenirii si stingerii incendiilor P118 si Codul Civil. Aceste date se regasesc si in plansa **U2-Reglementari**.



ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi conform Codul Civil, studii de însoțire, normativul de prevenire și stingere a incendiilor P118/1999.

Construcțiile propuse vor respecta distanțele minime obligatorii impuse de Ordinul Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor sanitare nr. 119/2014.

Retragerile impuse prin prezenta documentație pentru lateralele terenului generator de P.U.Z. vor fi de minim 1.00m pentru laturile de nord-vest și sud-est, dar posibilitatea de construire din viitoarele etape de proiectare vor avea luate în calcul soluții compensatorii, în cazul în care distanțele dintre clădirile existente și clădirile propuse nu respecta minimum impus conform normativ P118/1999. Pentru terenul învecinat de la nord-vest ocupat de spațiu comercial (magazin), se propune o retragere a limitei edificabile la o distanță de minim 6.00m față de clădire existentă.

Limita edificabilă are la baza retrageri din punct de vedere al prevenirii și stingerii incendiilor P118/1999 și Codul Civil (iar în următoarele faze de proiectare se vor stabili gradul de rezistență la foc, riscul de incendiu și distanțele cu exactitate dintre clădirile existente și cele propuse, inclusiv posibile soluții compensatorii). Aceste date se regăsesc și în planșa **U2-Reglementari**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FAȚA DE LIMITELE PARCELEI ȘI A CONSTRUCȚIILOR ÎNTRE ELE:

Distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime) și utilizarea corespunzătoare prin iluminare și ventilație naturală, însoțire, salubritate și securitate.

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI:

Străzile învecinate cu terenul generator de P.U.Z., din care se propune reglementarea accesului atât auto cât și pietonal sunt strada Parcului și strada Mesteacanului. Aceste cai de circulație terestre sunt formate din parte carosabilă cu câte 1 bandă de circulație pe sens, marginite acostamente stradale. Starea părții carosabile este asfaltată și întreținută.

Accesul auto din strada Parcului în terenul generator de P.U.Z. se va face doar din direcția nord-vest – sud-est cu viraj la dreapta și interdicție de acces din direcția sud-est – nord-vest cu viraj la stânga. Ieșirea din incintă studiată spre strada Parcului se va face cu interdicție de a vira la stânga, cu direcția de mers cu viraj la dreapta. Incapacitățile de virare în cazurile cu interdicție se vor soluționa prin intersecția cu sens giratoriu de la drumul național sau prin intermediul altor cai de circulație terestră secundare.

Accesul auto din strada Mesteacanului se va face din ambele direcții de circulație, deoarece această cale de circulație terestră este slab circulată.

Pentru accesul pietonal se propun reglementări pentru rezolvarea posibilității de acces pentru străzile Parcului și Mesteacanului.

Accesul carosabil către caile de circulație din incintă, a terenului generator de P.U.Z., trebuie să fie dimensionate pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Se propun noi reglementări care vizează propunerea de amenajare a cailor de circulație auto și pietonale de incintă, pentru a deservi noii funcțiuni urbane

propușe, Căile de circulație auto și pietonale de incintă vor fi dimensionate conform prescripțiilor din H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Stationarea vehiculelor se va face în interiorul terenului studiat, sau în spațiile de parcare special amenajate deținute de către beneficiar. Se recomandă gruparea parcajelor.

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Pentru noua funcțiune propusă de reglementat în actuala documentație de urbanism zonala, se propune normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi viitoarelor investiții. Locurile de parcare propuse de reglementat pentru noua funcțiune propusă, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare ale funcțiunii urbane propuse de reglementat, va respecta prescripțiile din H.G. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 5.3. Construcții comerciale:

- 5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200.00mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400.00mp;

* un loc de parcare la 100.00mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400.00-600.00mp;

* un loc de parcare la 50.00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600.00-2.000.00mp;

* un loc de parcare la 40.00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000.00mp.

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

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

ARTICOLUL 8 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în cadrul prezentei documentații de urbanism zonale, este calculată pentru fiecare funcțiune urbană propusă, după cum urmează:

R.H.max. admisibil propus = P+1E;

H.max. admisibil propus = 9.00m;

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1. Aspectul viitoarelor clădiri va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunilor propuse și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii zonale și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA:

In functie de specificul activitatii se vor stabili parametrii de consum.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare pentru viitoarele investitii, se propun reglementari noi care vor consta in asigurarea accesului la retelele edilitare stradale sau rezolvarea lor in regie proprie.

Cai de comunicatie si retea de canalizare a apelor pluviale

Terenul generator de P.U.Z. va avea cai de circulatie auto si pietonale de incinta racordate la strada Parcului si la strada Mesteacanului, de unde este propusa realizarea accesului in incinta.

Pentru terenul generator de P.U.Z. se propun solutii centralizata de colectare si dirijare a apelor pluviale din incinta, care vor fi filtrate printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate spre reseaua centralizata stradala din strada Parcului.

Alimentarea cu apa potabila

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestei propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un apometre.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi pozata ingropat. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza extindere de retea din apropierea statiei de carburanti invecinate pana in strada Parcului, urmata apoi de realizarea unui bransament stradal.

Pozitia extinderii de retea si a bransamentului vor fi subterane. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se va monta un contoar de gaz. Alimentarea obiectivelor propuse va fi strict pentru incalzirea spatiilor pe perioada rece a anului.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z..

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei. Dupa realizarea bransamentului se vor monta cate un contoar de electricitate pentru fiecare unitate locativa

Telecomunicatii si date

In apropierea zonei studiate exista retea de telecomunicatii si date.

Pentru noua functiune propusa de reglementat, se va realiza bransament la reseaua adiacenta terenului generator de P.U.Z.. Mentionam ca acest tip de retea

edilitara nu este necesar bunei functionari a viitoarelor investitii, doar imbunatateste modul de viata.

Pozitia bransamentului va fi ingropata sau aeriana. Iar aprobarea si executia acestor propuneri se va realiza intr-o etapa viitoare de proiectare si va avea la baza avizul detinatorului retelei.

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

11.1. Suprafetele libere si plantate vor respecta prescriptiile din H.G. 525/1996.

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

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

Prin prezenta documentatie de urbanism zonala, pentru terenul propus de reglementate cu functiunea de comert si prestari servicii, sunt propuse reglementari pentru spatii verzi amenajate conform H.G. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 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 - 2-5% din suprafata totala a terenului. Prin prezenta documentatie de urbanism zonala este propus un procent de 5.00% spatii verzi.

ARTICOLUL 12 - IMPREJMUIRE:

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

- in cazul cladirilor retrase fata de aliniamentul stradal se recomanda garduri cu partea inferioara plina de maxim 0.60m, iar cea superioara pana la 2.00m. Imprejmuirile pot fi dublate cu garduri vii. Inaltimea admisibila a gardului stradal va fi de maxim 2.00m fata de cota terenului sistematizat.

- gardurile dintre proprietati si cele posterioare vor fi realizate pe o inaltime de maxim 2.20m (cota masurata fata de C.T.S.), din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de dorinta beneficiarilor.

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

Frontul stradal se prefera a se lasa cu o transparenta crescuta pentru a nu limita vizibilitatea din terenul generator de P.U.Z., catre caile de circulatie terestra invecinate, respectiv strada Parcului si strada Mesteacanului. Noile amenajari propuse vor respecta prescriptiile din O.G. 43/1997.

SECTIUNEA 3 – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILZARE A TERENURILOR

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste prin P.U.Z.;

Indicatori urbanistici propusi:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. maxim admisibil propus	60.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80

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

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

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

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

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

Intocmit,
Arh. Cosmin Nedelcu





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Judetul Buzau

U00.0

INCADRARE IN ZONA

INCADRAREA IN ZONA Sc. 1:2000



Funciunile terenurilor /construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona cu funcțiunea destinată parțial funcțiunii de locuire individuală (P+2E) și destinată parțial funcțiunii de instituții publice și servicii de interes general, asupra căreia sunt propuse noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiunea de comert și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de locuire individuală și dotări complementare - din domeniul privat
	Zone terenuri și clădiri cu funcțiunea de comert și prestări servicii - din domeniul privat
	Zone terenuri neproductive - din domeniul public
	Zone terenuri ape curgătoare - din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zone terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public



- SUPRAFAȚA TEREN CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ

S = 1 631.00 mp
S = 55 000.00 mp



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

Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

Proiect Nr.:

796 / 2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu Proiect:	Faza:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:2000	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data:	- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Judetul Buzau	Plansa
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024	Titlu Plansa: INCADRAREA IN ZONA	U00.0



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, judetul Buzau

U01.0 SITUATIA EXISTENTA

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00%

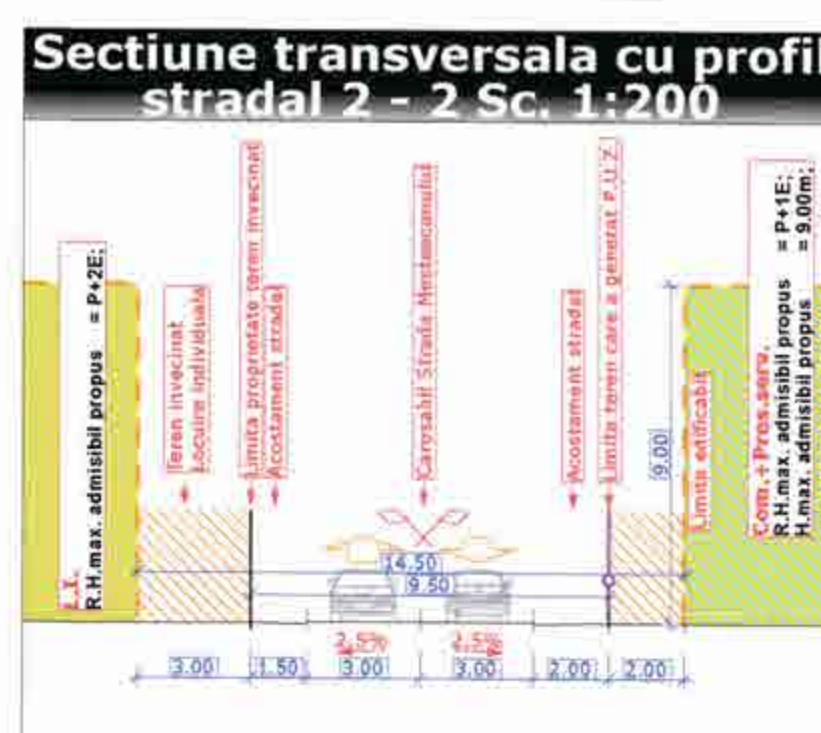
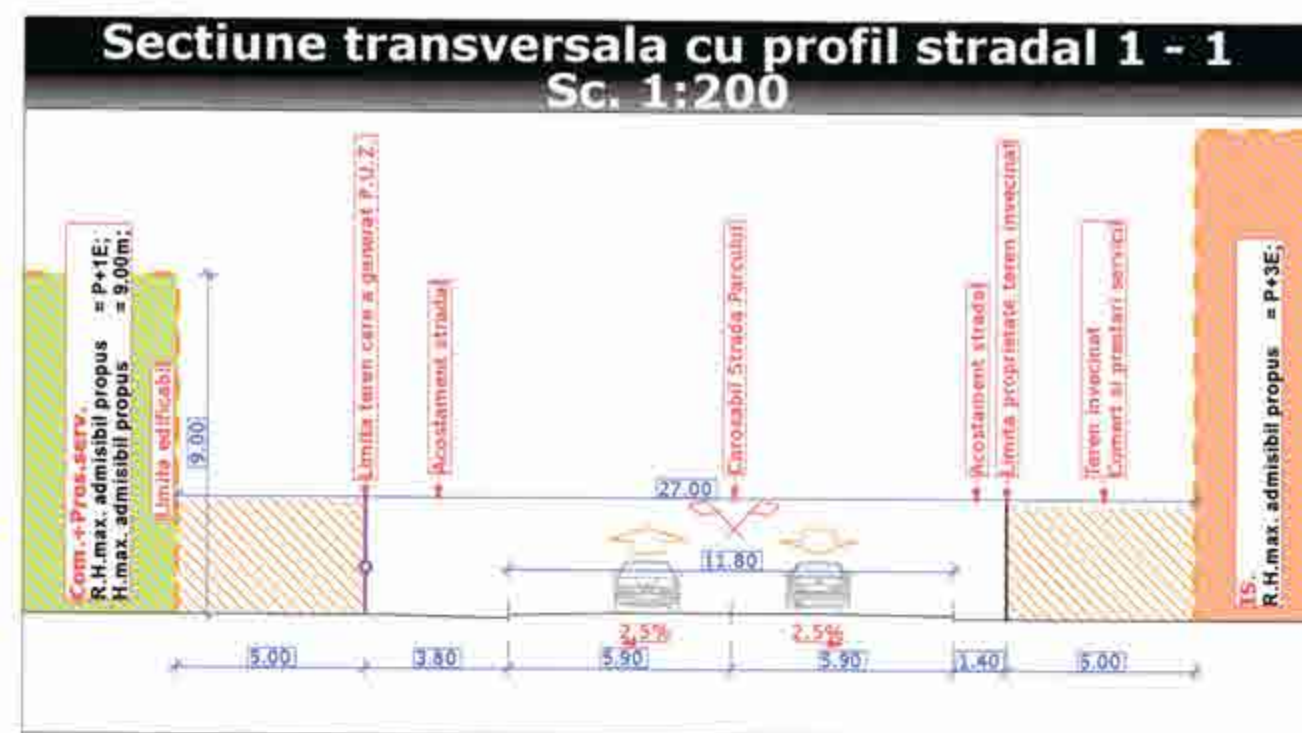
SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:1000



SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil si restrictii:	
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E65
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
- Zone reglementate pentru comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	
P.O.T. maxim admisibil existent	50.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent	2.00
- Zone reglementate pentru locuire individuala	
P.O.T. maxim admisibil existent	30.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent	1.00
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
- Zone reglementate pentru comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	
R.H.max. admisibil existent	= P+3E;
H.max. admisibil existent	=
- Zone reglementate pentru locuire individuala	
R.H.max. admisibil existent	= P+2E;
H.max. admisibil existent	=
5. Functiunile terenurilor /construcitiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona destinata partial functiunii de locuire individuala a terenului generator de P.U.Z. unde sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zona destinata partial functiunii de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general) a terenului generator de P.U.Z. unde sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
	Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
	Zone terenuri neproductive - din domeniul public
	Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%
Cladiri destinate comertului si prestari servicii	0.00mp	0.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%
Ale carosabile, parcuri supraterrane si ale pietonale propuse	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.		S = 1 631.00 mp	
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA		S = 55 000.00 mp	
		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	
Proiect Nr.: 796 / 2024		Titlu Proiect: - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	
Faza: P.U.Z.		- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, judetul Buzau	
Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA		Plansa: U01.0	
SPECIFICATIE		NUME	
SEMNATURA		Scara: 1:1000	
SEF PROIECT: Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2024	
PROIECTAT: Arh. Cosmin Nedelcu			
DESENAT: Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil			



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39789, Judetul Buzau

U02.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective cu spatii comerciale la parter) si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
- Zona intre limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare
- Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului Judetean DN2-E85

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Accesuri / iesiri auto propuse
- Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)
- P.O.T. maxim admisibil propus 80.00 %
- C.U.T. maxim admisibil propus 0.80

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)
- R.H. max. admisibil propus = P+1E;
- H. max. admisibil propus = 9.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala
- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com. + Prest.serv.)
- Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
- Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
- Zone terenuri neproductive - din domeniul public
- Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Utilitati:

- AVA camin vizitare apometru
- CVC camin vizitare canalizare

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 pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
- Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistematie 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) Construire imprejurimii definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;
- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

- In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari:
- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com. + Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a asigura functiunile propuse de reglementat. Calea de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numarului de locuri de parcare pentru a deservi functiunile urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propune rezolvarea imprejurimii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1998;
- se propune evaluarea retelelor edilitare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi functiunile propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice se va reglementa conform O.M.S. 118/2014

BILANT TERITORIAL CONFORM MODULUI DE FOLOSINTA A TERENURILOR SUPRATERANE

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00%	55000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comertului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%	1631.00mp	100.00%

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.

S = 1 631.00 mp

- SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 55 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect Nr.:
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777				855 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu Proiect:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Judetul Buzau
DESENAT:	Teh.Pr. CAD. Saulea Cosmin Virgil		Data:	Titlu Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
			2024	Plansa
				U02.0

Section transversala cu profil stradal 1 - 1

Sc. 1:200

Com. + Pres. serv. = P+1E;
R.H. max. admisibil propus = 9.00m;
H. max. admisibil propus = 9.00m;

Limita edificabil

9.00

Limita teren care a generat P.U.Z.

Acostament stradal

3.80

27.00

11.60

3.50

3.50

8.10

1.10

Acostament stradal

Limita proprietate teren invecinat

Teren invecinat
Comert si plantari servicii

15.70

1.40

5.00

15.70

R.H. max. admisibil propus = P+3E;

[illegible]

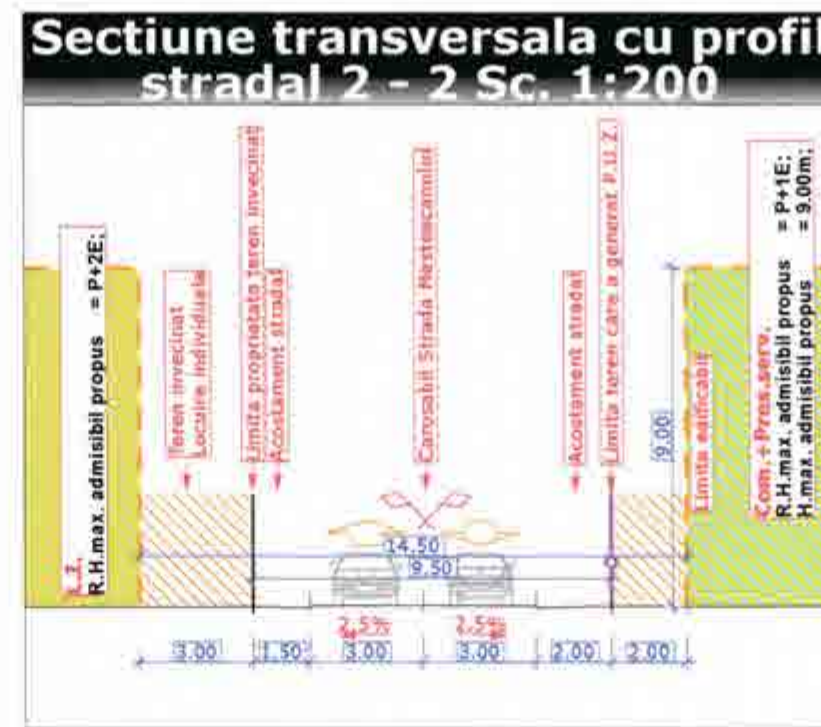
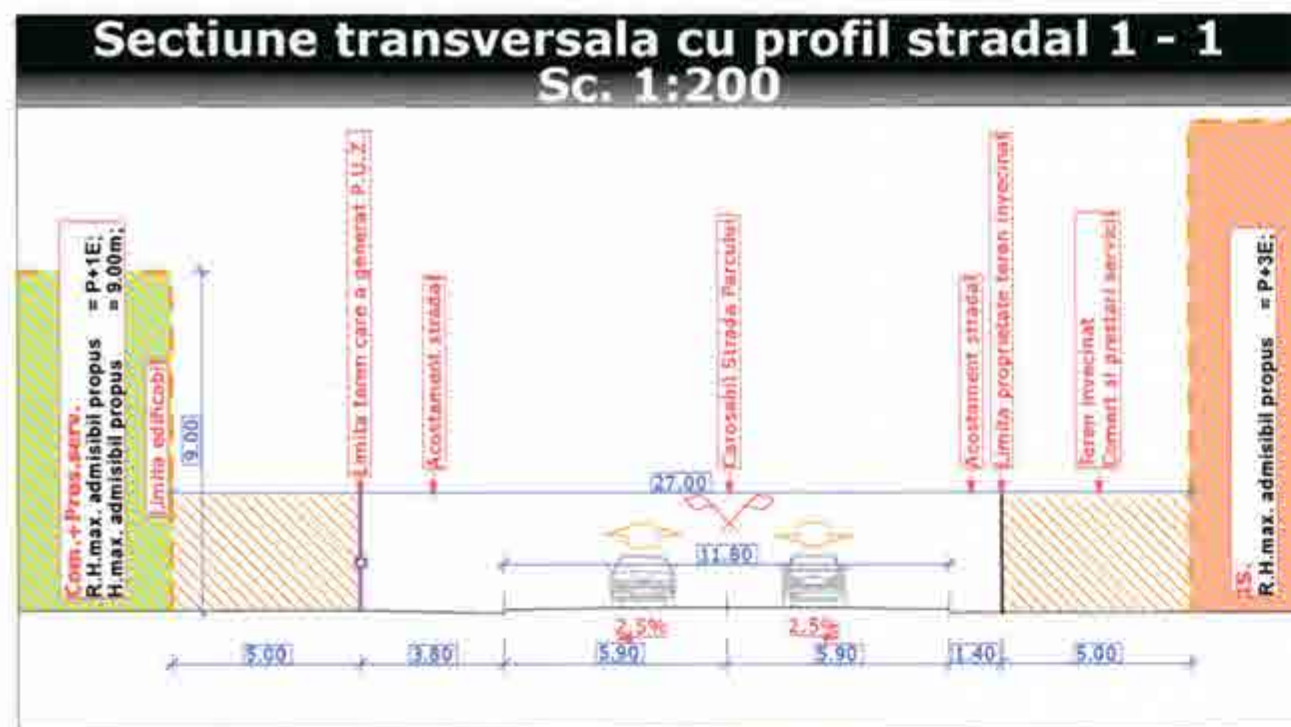
U02.1 REGLEMENTARI URBANISTICE
- POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

Prin posibila solutie schitata in prezenta plansa, se observa propunerea a 18 locuri de parcare.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comerț si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acotamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00%	55000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUISA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comerț (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de intras general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerțului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alee pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TERENURI CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%	1631.00mp	100.00%



	CURBA DEOSEBIT DE PERICULOASA
	CEDEAZA TRECEREA
	OPRIRE
	INTERZIS A VIRA LA STANGA
	PRESEMNALIZARE INTERSECȚIE CU SENS GIRATORIU
	ZONA CU VITEZA LIMITATA LA 30KM/H
	STATIE DE ALIMENTARE CU CARBURANTI
	OCOLIRE
	TRECERE DE PIETONI
	SENS GIRATORIU
	SENS UNIC
	PARCARE
	LA DREAPTA

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL -

- Intravilan Municipiului Râmnicu Sărat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Județul Buzău

U02.2 REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil și restricții:

	Limite edificabilă cu zone pe care se propune realizarea de construcții (locuințe colective cu spații comerciale la parter) și dotări conexe și complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări conexe și complementare)
	Zona între limita de parcelă rezultată din noua lotizare și limita edificabilă, propusă de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spații verzi, platforme pubele ecologice, rețele edilitare și alte dotări conexe și complementare
	Aliniament cu zona de restricții de construit, retragere de 22.00m față de axul drumului județean DN2-E85

2. Circulații, accesuri și transport în comun:

	Circulație carosabilă și parcare
	Circulație pietonală
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

- Zone reglementate pentru comerț și prestări servicii (Com.+Prest.serv.)	
P.O.T. maxim admisibil propus	80.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80

4. Regim de înălțime maxim admisibil și înălțime maximă admisibilă:

- Zone reglementate pentru comerț și prestări servicii (Com.+Prest.serv.)	
R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 9.00m;

5. Funcțiunile terenurilor / construcțiilor din zona studiată - zonificare funcțională:

	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona cu funcțiunile destinată parțial funcțiunii de locuire individuală (P+2E) și destinată parțial funcțiunii de institui publice și servicii de interes general, asupra cărora sunt propuse noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala
	- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementări noi pentru funcțiunile de comerț și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+Prest.serv.)
	Zona terenuri și clădiri cu funcțiunile de locuire individuală și dotări complementare - din domeniul privat
	Zona terenuri și clădiri cu funcțiunile de comerț și prestări servicii - din domeniul privat
	Zona terenuri neproductive - din domeniul public
	Zona terenuri ape curgătoare - din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public
	Zona terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public
	Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zona terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public

6. Utilități:

	camion vizitare apometru
	camion vizitare canalizare

FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONALĂ (P.U.Z.)

- a) Funcțiunile de bază permise prin noile reglementări din P.U.Z.
- b) Funcțiunile de comerț și prestări servicii (Com.+Prest.serv.)
- c) Funcțiunile de locuire individuală (P+2E)
- d) Funcțiunile de institui publice și servicii de interes general (Com.+Prest.serv.)
- e) Funcțiunile de locuire individuală (P+2E) și destinată parțial funcțiunii de institui publice și servicii de interes general, asupra cărora sunt propuse noile reglementări din actuala documentație de urbanism zonala
- f) Construire imobile definitive sau provizorii, perimetrale sau separari în interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- g) Amenajare de spații verzi și plantare pentru noua funcțiune propusă de reglementat;
- h) Amenajarea aleilor carosabile și a spațiilor de parcare supraterrane pentru noua funcțiune propusă de reglementat;
- i) Amenajarea accesurilor stradale auto și pietonale pentru noile funcțiuni propuse de reglementat;
- j) Amenajarea de rețele și echipamente edilitare;

NOTA:

În interiorul terenului care a generat P.U.Z., se propun noi reglementări:

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat în U.T.R. 3, teren destinat parțial funcțiunii de locuire individuală (P+2E) și destinat parțial funcțiunii de institui publice și servicii de interes general subzona de comerț, asupra cărora sunt propuse noile reglementări pentru zona cu funcțiunile de comerț și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+Prest.serv.);

- se propune amenajarea accesului auto și pietonal în incinta studiata și amenajarea de cai de circulație auto și pietonale de incinta, pentru a deservi funcțiuni propuse de reglementat. Cale de circulație auto și pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescripțiilor din R.L.U., P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;

- se propun reglementări noi, prin care se propune normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi funcțiuni urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din R.L.U., P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;

- se propun reglementări noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spații verzi și plantate, iar acestea vor respecta prescripțiile din R.L.U., P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;

- se propune rezolvarea împrejurimii perimetrale acolo unde este necesară, se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cât și cele din R.L.U., P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;

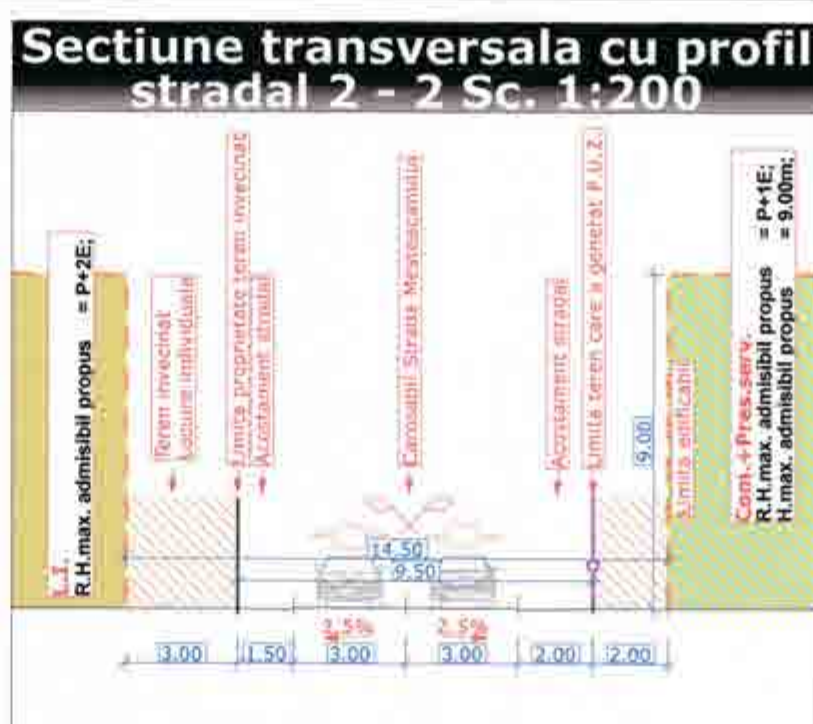
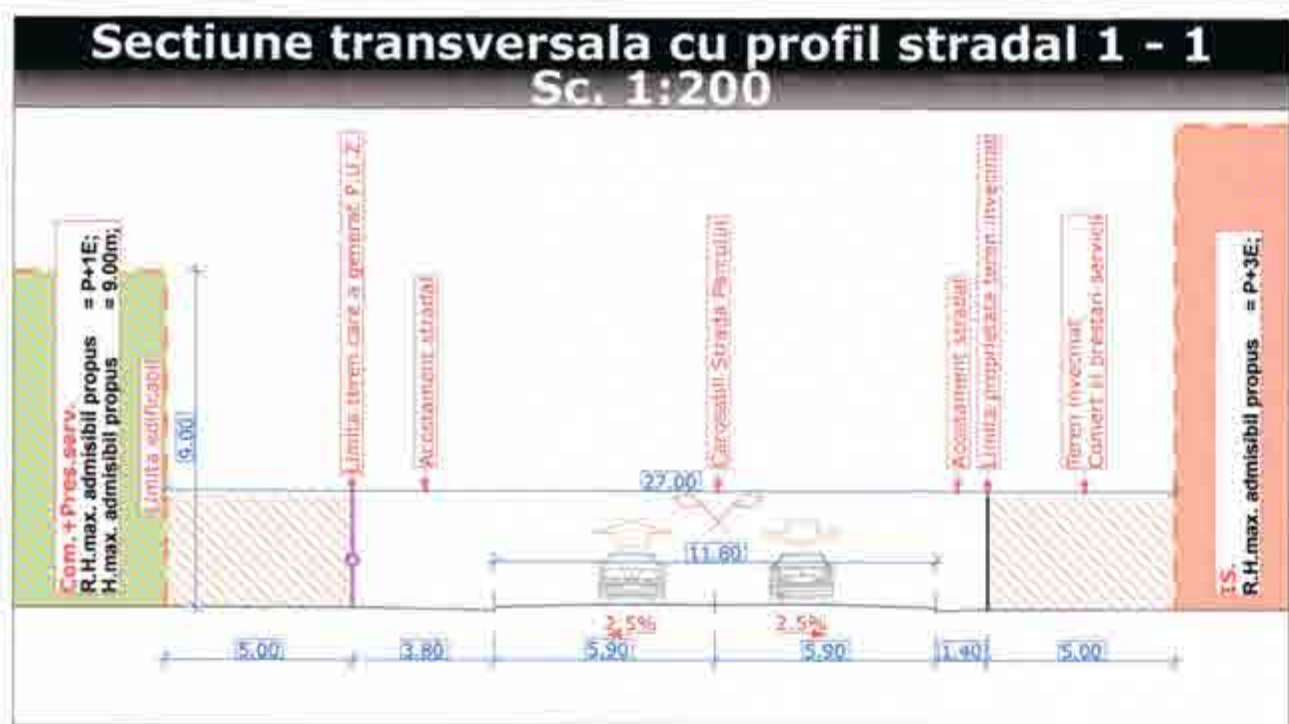
- se propune evaluarea rețelelor edilitare din zona studiata și împrejurimile acestora, pentru a deservi funcțiuni propuse de reglementat;

- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice se va fi reglementată conform O.M.S. 119/2014

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Zona terenuri și clădiri cu funcțiunile de locuire individuală și dotări complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zona terenuri și clădiri cu funcțiunile de comerț și prestări servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zona terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zona terenuri ape curgătoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zona terenuri destinate circulației carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zona terenuri destinate circulației pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zona terenuri destinate spațiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATĂ	55000.00mp	100.00%	55000.00mp	100.00%

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %	Suprafața mp	Procent din suprafața totală %
Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de comerț (subzona din zona cu funcțiunile de institui publice și servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de locuire individuală	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Clădiri destinate comerțului și prestări servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotări conexe (platforma pubele ecologice propusă)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane și alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spații verzi amenajați propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%	1631.00mp	100.00%

- SUPRAFAȚA TEREN CARE GENEREAZĂ P.U.Z.		S = 1 631.00 mp	
- SUPRAFAȚA ZONA STUDIATĂ		S = 55 000.00 mp	
S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Proiect Nr.: 855 / 2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:1000
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		Data: 2024
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saula Cosmin Virgil		
Titlu Proiect: - P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL		Faza: P.U.Z.	
- Intravilan Municipiului Râmnicu Sărat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Județul Buzău		Titlu Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - SEMNALIZARE RUTIERA	
		Planșă U02.2	



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Intravilan Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau

U02.3 REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

	Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective cu spatii comerciale la parter) si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
	Zona intr-o limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare
	Aliniment cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului județean DN2-E85

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

	Circulatie carosabila si parcajo
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)	
P.O.T. maxim admisibil propus	60.00 %
C.U.T. maxim admisibil propus	0.80

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)	
R.H.max. admisibil propus	= P+1E;
H.max. admisibil propus	= 9.00m;

5. Functiunile terenurilor /constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

	Limita zonelor studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala
	- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
	Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
	Zone terenuri neproductive - din domeniul public
	Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
	Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
	Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Utilitati:

	camion vizitare apometru
	CVC camion vizitare canalizare

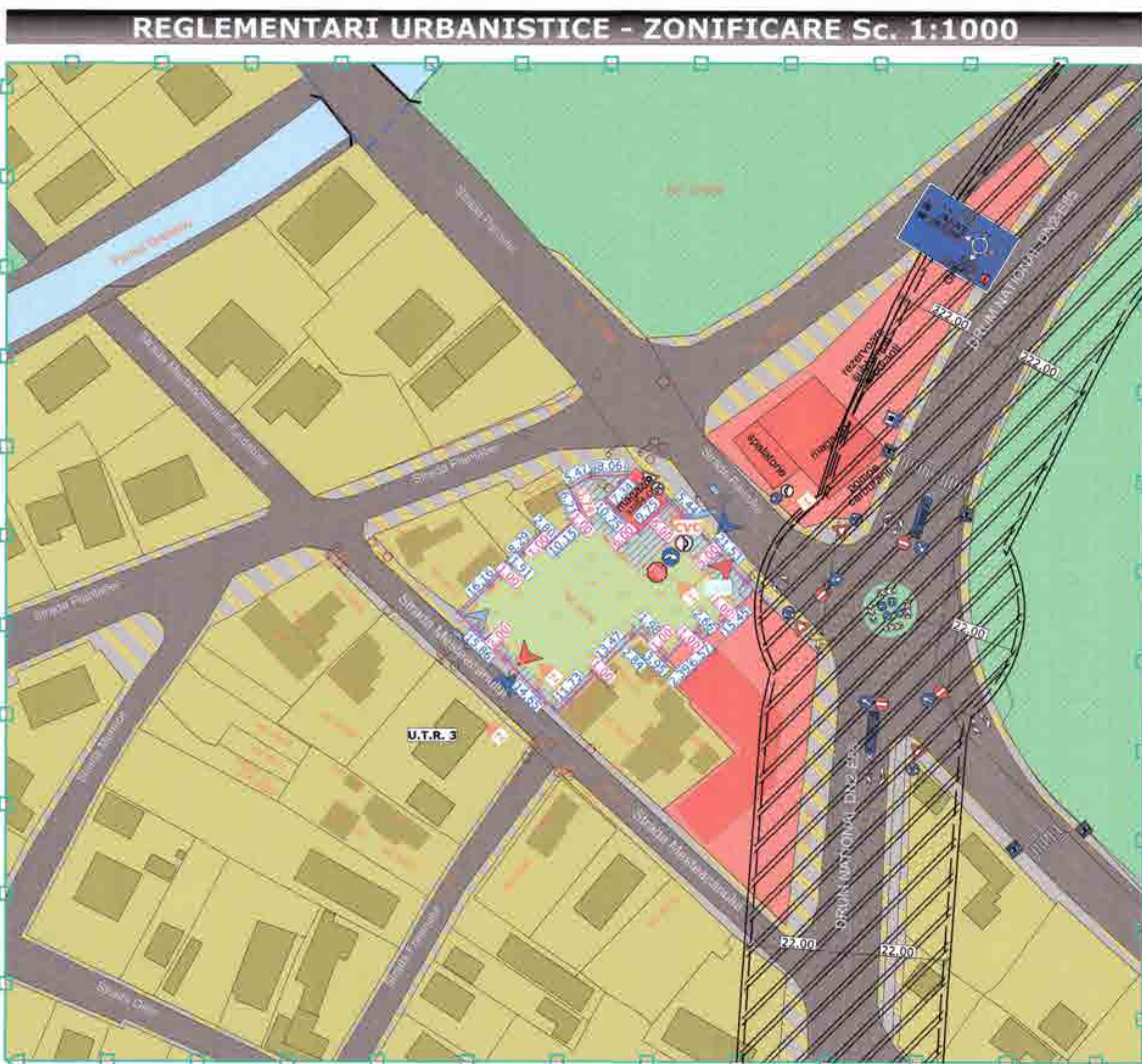
FUNCTIUNI PROPUSE PRIN NOILE REGLEMENTARI DIN ACTUALA DOCUMENTATIE DE URBANISM ZONALA (P.U.Z.)

- Functiuni de baza permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Functiune pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
 - Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
 - a) Sistematie 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) Construire imprejuriri definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
 - c) Amenajarea de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;
 - d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;
 - e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;
 - f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

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

- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. alflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunile propuse de reglementat. Caisa de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care sa se propuna nomnarea nunsuata de locuri de parcare pentru a deservi functiunile urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar accesul va respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejuriri perimetrale acolo unde este necesara, sa se respecte atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune evaluarea retelei edilitare din zona studiata si imprejurimile acestora, pentru a deservi functiunile propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform O.M.S. 119/2014.



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 si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00%	55000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerțului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%	1631.00mp	100.00%

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z.

S = 1 631.00 mp

- SUPRAFATA ZONA STUDIATA

S = 55 000.00 mp

		S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani		Beneficiari:	S.C. NOUA TET COM S.R.L.	Proiect Nr.:	855 / 2024
C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232777							
SPECIFICATIE	NUME	SEMNIATURA	Scara:	Titlu Proiect:		Faza:	
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL		P.U.Z.	
PROIECTAT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:200	- Intravilan Municipiul Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, judetul Buzau			
DESENAT:	Teh.Pr.CAD. Saulea Cosmin Virgil		2024	Titlu Plansa:		REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANA	
						Planşa U02.3	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2374 / 2024

Întocmit astăzi, **28/08/2024**, privind cererea **114759** din **13/08/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SC NOUA TEI COM SRL

2. Executant: HOTESCU DRAGOS GEORGE

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
REFERAT DE	26.08.2024	act administrativ	OCPI BUZAU
AVIZ DE	09.05.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
CERERE -	13.08.2024	înscriș sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
COPII CI - CIF	04.08.2015	act administrativ	SPCLEP RAMNICU SARAT
INVENTAR	13.08.2024	înscriș sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
PAD	13.08.2024	înscriș sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
CERTIFICAT	29.03.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
OP NR. 1993	25.07.2024	act administrativ	NOUA TEI COM SRL
OP NR. 2166	12.08.2024	act administrativ	NOUA TEI COM SRL
RAPORT GPS	13.08.2024	înscriș sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION
RAPORT GPS 1	13.08.2024	înscriș sub semnatura privata	SC BOGMAN SOLUTION

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2374 au fost recepționate 1 propuneri:

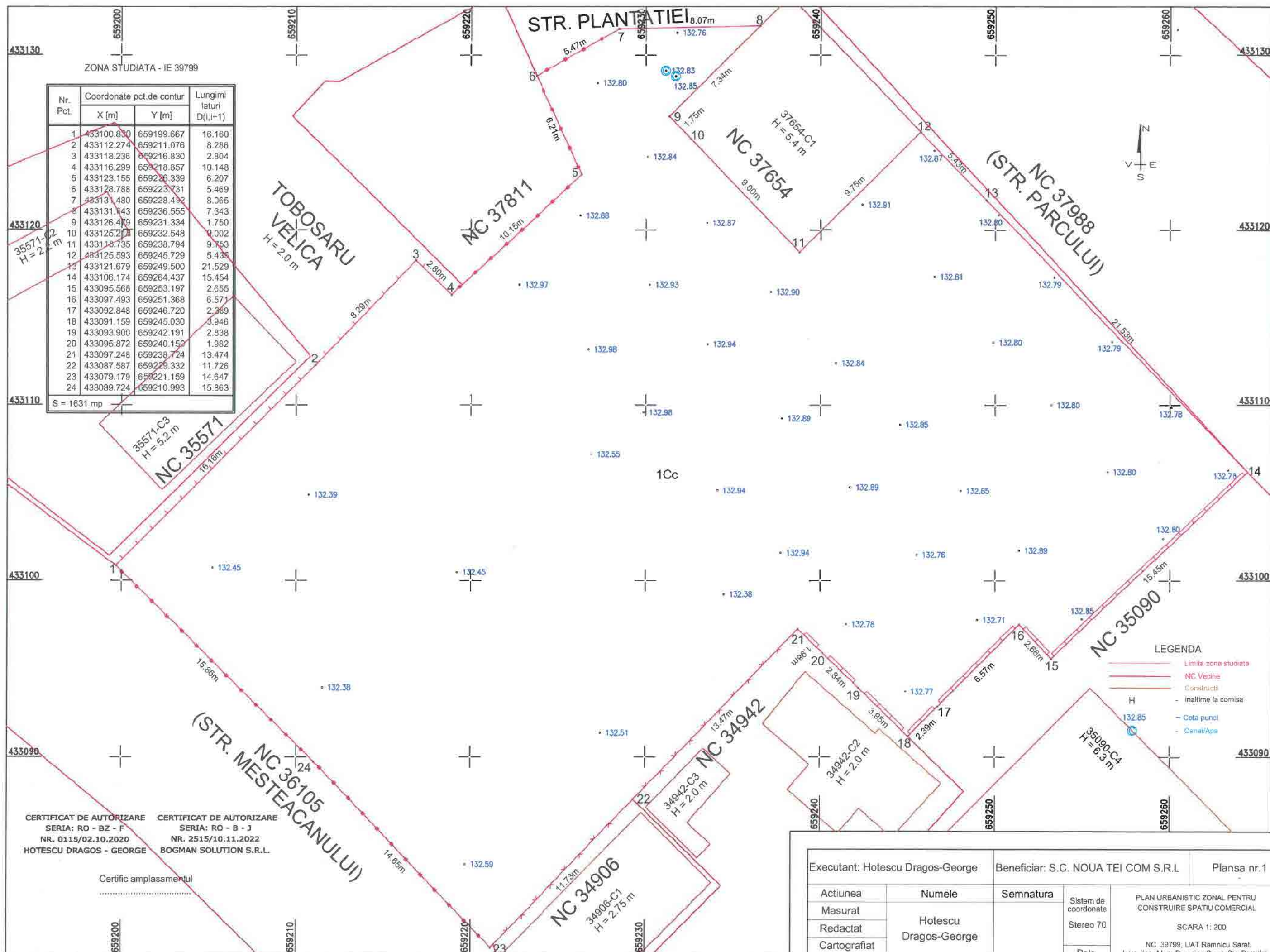
- * PLAN TOPOGRAFIC - PUZ - întocmit în scopul "Construire spațiu comercial" pentru imobilul în suprafață de 1631 mp cu amplasamentul în intravilanul Municipiului Râmnicu Sarat, Str Parcului, Nr. 24A, Jud. Buzău. Zona studiată se identifică cu IE 39799, recepționat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

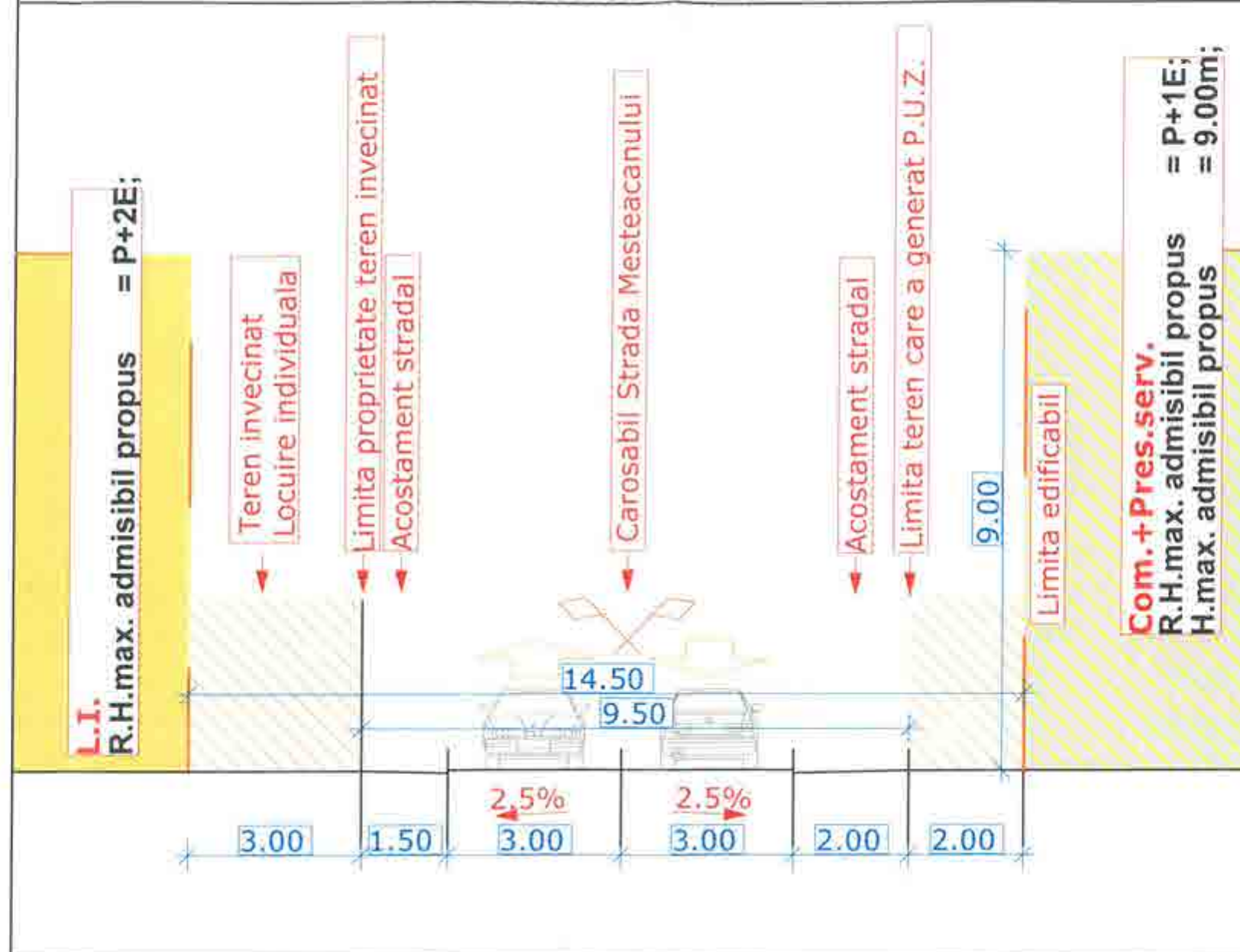
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 5034034: Imobilul TR-1467-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!
39799	Avertizare	Receptia 5034034: Imobilul TR-1467-1 se suprapune cu terenul 39799 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

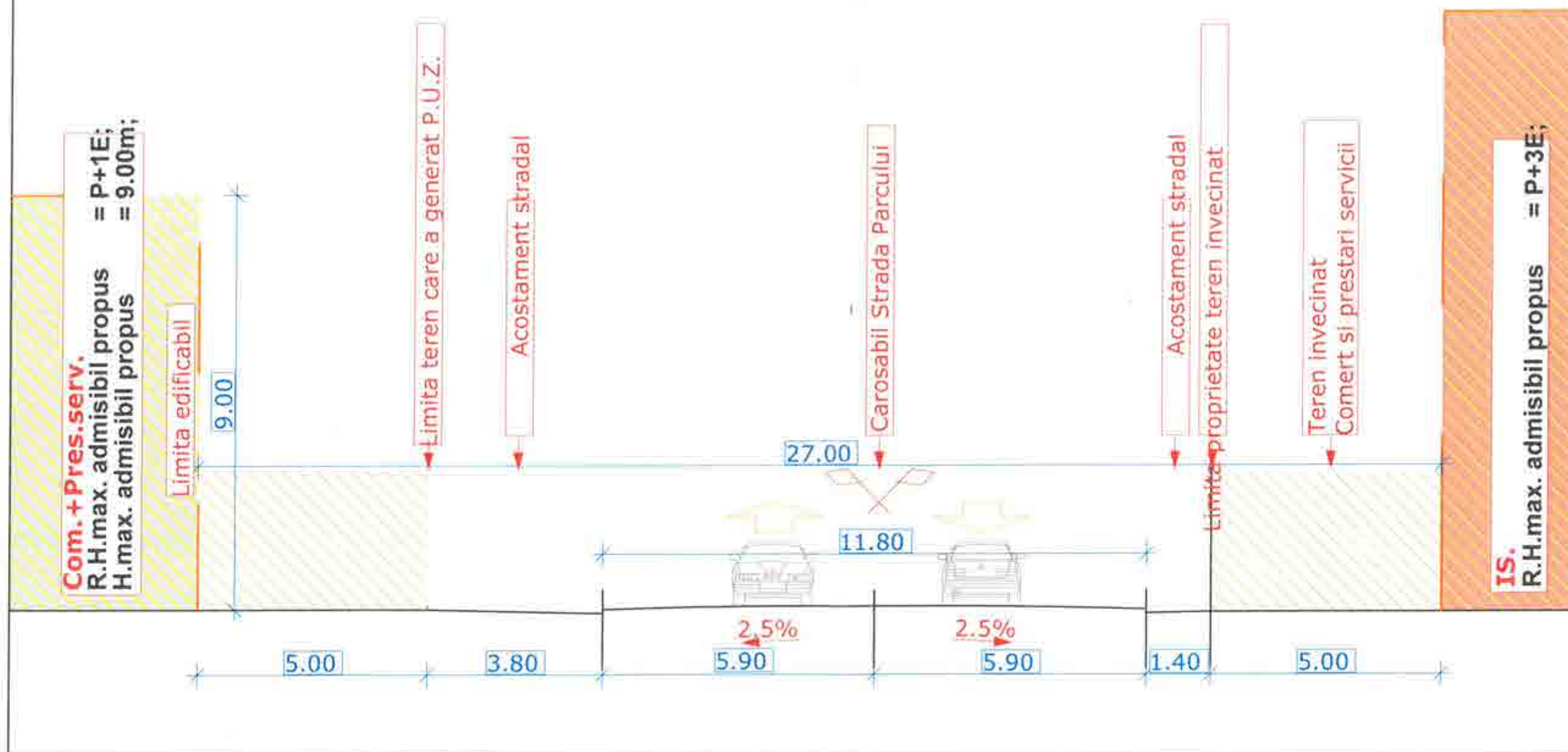
Inspector
FLORENTINA-MĂDĂLINA RADU





- Orice neconcordanță între prevederile prezentei planșe și situația din amplasament se aduce imediat la cunoștința proiectantului.
- Orice modificare a prezentei planșe se face numai cu acordul scris al proiectantului.
- Clasa de importanță "C" - normală
- Clasa tehnică "V"
- Secțiune 2-2, EXISTENT, strada Mesteacanului

Drepturile de utilizare și multiplicare ale acestei documentații sunt rezervate exclusiv S.C. MAPRO DRACONS S.R.L./NOUA TEI COM S.R.L. Pentru utilizare, multiplicare, copiere integrală sau parțială este necesar acordul scris și explicit al proprietarului.			
Proiectant:	S.C. MAPRO DRACONS S.R.L.	Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL
	CUI: 33340157, J7/248/2014	Beneficiar:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.
	Str. Ion Roata nr. 53, Bobulești, Botoșani		
Șef proiect	Ing. Andronic Dragos	Scara:	1:100
Proiectat	Ing. Andronic Dragos	Data:	2024
Desenat	Ing. Andronic Dragos	Denumire planșă:	Profil transversal tip
		Obiect:	secțiune 2-2 STRADA MESTEACANULUI
		Planșă nr.:	T. 01.02
			revizia 0



- Orice neconcordanță între prevederile prezentei planșe și situația din amplasament se aduce imediat la cunoștința proiectantului.
- Orice modificare a prezentei planșe se face numai cu acordul scris al proiectantului.
- Clasa de importanță "C" - normală
- Clasa tehnică "IV"
- Secțiune 1-1, EXISTENT, strada Parcului

Drepturile de utilizare și multiplicare ale acestei documentații sunt rezervate exclusiv S.C. MAPRO DRACONS S.R.L./NOUA TEI COM S.R.L. Pentru utilizare, multiplicare, copiere integrală sau parțială este necesar acordul scris și explicit al proprietarului.

Proiectant: S.C. MAPRO DRACONS S.R.L. CUI: 33340157, J7/218/2014 Str. Ion Roata nr. 53, Bobulești, Botoșani		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL		Proiect nr.: 125/2024
Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.		Faza: Studiu circulație		
Șef proiect	Ing. Andronic Dragos	Scara: 1:100	Denumire planșă: Profil transversal tip	
Proiectat	Ing. Andronic Dragos	Data: 2024	Obiect: secțiune 1-1 STRADA PARCULUI	
Desenat	Ing. Andronic Dragos		Planșa nr. T. 01.01 revizia 0	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

Studiu de circulație



Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA PROIECTULUI :

***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
SPAȚIU COMERCIAL***

NUMAR PROIECT :

125/2024

FAZA :

Studiu de circulație

BENEFICIAR :

S.C. noua tei com S.R.L.

AMPLASAMENT :

TARA: ROMÂNIA

JUDETUL: BUZĂU

MUNICIPIUL: RAMNICU SARAT

ADRESA: Strada Parcului nr. 24A, NC 39799, județ Buzău

PROIECTANT GENERAL:

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

Proiectant de specialitate:

S.C. MAPRO DRACONS S.R.L.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

Foaie de capăt

COLECTIV DE ELABORARE

I. PROIECTANT GENERAL



SC GLOBAL PROIECT SRL

Inregistrat la Registrul Comerțului: J39/591/2004;

Cod unic de Inregistrare: RO16667079

COD CAEN:

Domeniu principal: – 711 Activități de arhitectura, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea

Activitate principală: 7111 Activități de arhitectura

II. PROIECTANT DE SPECIALITATE



SC MAPRO DRACONS SRL

J7/218/2014; C.F. RO33340157

Domeniu principal: – 711 Activități de arhitectura, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea

Cod CAEN 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

FISA DE RESPONSABILITATI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

ADMINISTRATOR

ing. Andronic Dragoș



SEF PROIECT

ing. Andronic Dragoș

ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Drumuri

ing. Andronic Dragoș

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014 	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

1.2. Amplasamentul

Regiunea: Moldova

Județul: Buzău

Municipiul: Râmnicu Sărat

Adresa: Strada Parcului, nr. 24A, Nr. Cad. 39799, Județul Buzău

1.3. Beneficiarul investiției

S.C. NOUA TEI COM S.R.L.

1.3. Elaboratorul studiului de circulație

Proiectant general PUZ :

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

Inregistrat la Registrul Comertului: J39/591/2004;

Cod unic de Inregistrare: RO16667079

Proiectant de specialitate:

S.C. MAPRO DRACONS S.R.L.

Inregistrat la Registrul Comertului J7/218/2014;

Cod unic de Inregistrare: RO33340157

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

2. Obiectul studiului:

În documentația tehnică de față sunt analizate implicațiile asupra fluentei traficului pe strada Stadionului, strada Mesteacanului, strada Plantatiei și strada Parcului din municipiul Tamnicu Sarat, județul Buzău în perspectiva construirii, pe amplasament liber de orice construcții, a unui ansamblu de clădiri cu funcțiuni de comerț – spațiu comercial și cu accese și echiparea edilitară necesară.

Scopul principal al prezentului studiu de circulație este acela de a identifica posibilele soluții tehnice de reamenajare geometrică și/sau sistematizare a circulației rutiere pentru fluidizarea traficului pe arterele de circulație și pentru a asigura accesul la obiectivul de investiții.

Beneficiarul lucrării, S.C. NOUA TEI COM S.R.L. prin reprezentantul legal, a decis construirea unui spațiu comercial și cu accese și echiparea edilitară necesară.

În acest scop, S.C. Global Proiect SRL a elaborat documentația la faza PUZ.

Conform acestui proiect obiectivele specifice:

- amplasarea unor imobile destinate comerțului și prestării de servicii
- sistematizarea incintei și amenajarea aleilor carosabile și pietonale, a locurilor de parcare;
- amenajarea spațiilor plantate
- echipare tehnico – edilitară.

Complexul ("zona pentru comerț și prestări servicii, accese și echiparea edilitară aferentă") urmează a fi realizat pe un spațiu viran, amplasat Mun. Ramnicu Sarat, Jud. Buzău, Strada Parcului nr. 24A cu numărul cadastral 39788 și are o suprafață de 1631,00 mp.

Studiul analizează legătura rutieră la rețeaua stradală a municipiului și implicit a județului.

Prezentă documentație tehnică este realizată în conformitate cu Directiva Europeană privind accesul la rețelele de transport, a Cartei Albe a Transporturilor și răspunde condițiilor de mobilitate urbană. Documentația este elaborată cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții și în baza Certificatului de Urbanism Nr. 294 din 10.03.2020.

Fără a fi limitativ se vor respecta reglementările tehnice în vigoare, dintre care se menționează următoarele:

- 📌 Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- 📌 P 132-93. Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- 📌 HG 525/96 –Regulament general de urbanism;

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014		
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

- ✚ SR 1848 – 1,2,3/2011;
- ✚ SR 1848-7/2015 ;
- ✚ Normativului AND 600-2010 Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice.
- ✚ C242/1993-Normativul de elaborare a studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- ✚ Ordin AND 20/2001 Indicativ DD 506 / 2001 – Instrucțiunile tehnice pentru recensăminte, măsurători, sondaje și anchete de circulație în localități și teritoriul de influență.
- ✚ STAS 10795 /1 – 1995 – Metode de investigare a circulației.
- ✚ P132 / 1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor.
- ✚ Ordinul NR. 49/1998 – Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Prezentul material oferă instrumente de lucru necesare elaborării documentației tehnice în faza PTh. și DDE, constată disfuncționalități, stabilește puncte de măsurare a traficului, ore de măsurare – vârfuri de circulație și stabilește surse (secundare) generatoare de trafic (investiția propriuzisă).

Dimensiunea unui loc de parcare supratran depinde de unghiul format de locul de parcare cu drumul de acces. Astfel că:

- la un unghi de 90 de grade, dimensiunea locului de parcare este de 2,30m x 5,00m;
- la un unghi de 75 de grade, dimensiunea locului de parcare este de 2,25m x 5,10m;
- la un unghi de 60 de grade, dimensiunea locului de parcare este de 2,25m x 5,15m;
- la un unghi de 45 de grade, dimensiunea locului de parcare este de 2,20m x 4,80m;
- la un unghi de 0 grade(paralel cu drumul), dimensiunea locului de parcare este de 2,50m x 5,00m(stânga) sau 2,00m x 5.00m(dreapta).

Prevederile de mai sus sunt extrase din NP24/97 si sunt dimensiuni minime.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

3. Capacitatea de circulație a străzilor de acces:

Calculul capacității de circulație a tramei stradale adiacente se efectuează pentru preluarea fluxurilor de vehicule. Capacitatea de circulație, respectiv numărul maxim de vehicule care se pot deplasa într-o oră, în mod fluent și în condiții de siguranță a circulației, depinde de mai mulți factori, și anume:

- caracterul circulației, care poate fi cu flux discontinuu (intermitent sau pulsatoriu) cu opriri la intersecții, sau cu flux continuu, fără opriri la intersecții când acestea sunt denivelate sau dirijarea traficului se face în sistem coordonat (undă verde).
- caracteristicile traficului, exprimate prin: intensitatea și frecvența sosirilor de vehicule, viteza medie de circulație, componența traficului pe categorii de vehicule, inclusiv caracteristicile lor constructive și dinamice.
- structura rețelei principale de străzi, ce se referă la elementele geometrice ale străzilor, la distanțele între intersecții și treceri intermediare pentru pietoni, amenajarea și echiparea acestora.
- caracteristicile suprafeței de rulare, respectiv planeitatea și rugozitatea.
- organizarea circulației, cu referire la reglementarea acceselor și a staționărilor, cât și la sistemele de semnalizare și echipare tehnică.
- caracteristicile psihologice și fiziologice ale conducătorilor de vehicule: timpul de percepție reacție și timpul limită de așteptare la intersecții.

La calculul capacității de circulație se au în vedere cazurile cu condiții climatice nefavorabile circulației, cu concentrări locale de noxe sau cu alte condiții neprielnice, cazuri care sunt considerate excepție față de situația normală a circulației și nu se iau în considerare la calculul capacității de circulație.

Determinarea intensității maxime a traficului probabil în viitor se face ținând seama de prognoza creșterii circulației pentru o perioadă de minim 15 ani. Factorii determinanți în calculul capacității de circulație sunt viteza de circulație; componența traficului (vehiculele cu viteze de circulație mai mici de 20 km/h constituie traficul lent); elementele geometrice ale străzii stabilite în funcție de viteza de proiectare; distanța între intersecții; modul de organizare și dirijare a circulației.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi noi și existente se realizează în funcție de modul de amenajare și echipare a intersecției, caracteristicile traficului și condițiile locale pentru desfășurarea fluentă și în siguranță a circulației. Acest calcul se utilizează pentru:

- stabilirea capacității de circulație a intersecțiilor de străzi și a piețelor de circulație corespunzătoare soluției de funcționare și tipului de intersecție;
- pentru dimensionarea elementelor componente ale intersecției (cum ar fi căile de intrare, de traversare, de ocolire și de ieșire din intersecție, spațiile de stocaj, etc.) care determină capacitatea de circulație a ansamblului,
- pentru fundamentarea tehnică a dotării și echipării intersecțiilor cu marcaje, indicatoare de circulație și semafoare (inclusiv calculul programului de funcționare al acestora).

Organizarea circulației la intersecție se face, în funcție de intensitatea traficului și de condițiile locale, prin trei metode, și anume:

- acordarea de prioritate de dreapta sau de flux;
- echiparea cu semafoare luminoase sau sens giratoriu;
- intersectarea la nivele diferite.

La dimensionarea și calculul capacității de circulație a intersecțiilor se ține seama de prevederile schiței de sistematizare a localității, rețelei stradale și planului de distribuire a traficului, pentru a se asigura: securitatea, fluenta și confortul circulației; posibilitatea de etapizare a realizării intersecției cu rezervarea spațiului necesar în viitor; reducerea frecvenței și duratei opririlor, precum și a noxelor rezultate din trafic.

Amenajarea și echiparea intersecției trebuie să asigure preluarea integrală a fluxurilor provenite de pe străzile concurente, respectându-se distanțele minime de amplasare a intersecțiilor conform reglementărilor tehnice specifice. Pe baza diagramei traficului din intersecție se pot determina mai multe variante ale schemei de organizare a deplasării fluxurilor din intersecție, adoptându-se soluția care reduce la minimum timpul total de traversare și volumul de lucrări.

Delimitarea spațiului intersecției este realizată de marcajele pentru oprirea vehiculelor la trecerile de pietoni, sau, în lipsa acestora, de poziția semafoarelor în dreptul cărora opresc vehiculele (când semaforul este instalat deasupra intersecției, de poziția pentru oprire la limita racordării intersecției). În spațiul comun de trecere apar punctele limită de conflict între vehicule și între vehicule și pietoni, care determină lungimile de evacuare a intersecției de către vehicule (dv) și pietoni (dp), respectiv timpii necesari evacuării.



4. Evaluarea traficului suplimentar generat de obiectivul de investiții

4.1. Caracteristicile construcției și zonei de amplasare

1. Infrastructura existentă

Nr. crt.	Denumire drum	Lungime străzi	Modernizat da/nu	Categoria	Observații
1.	Strada Stadionului (E 85)	-	da	Drum de interes local (colector)	Lățime 23.50m 2 benzi de circulație pe sens, trotuare spațiu verde (4x3.00m PC + 1x6.00m T stânga + 1x1.50SpV dreapta + 1 x 2.50m T dreapta+ 1x1.50spatiu verde dreapta la limita de proprietate - variabil)
2.	Strada Plantației (DJ 203A)	-	da	Drum de interes local (colector)	Lățime 12m, 2 benzi de circulație pe sens, trotuare (2x3.25m PC + 2x3.00m T)
3.	Strada Mesteacănului	-	da	Drum de interes local	Lățime 9.50m, 2 benzi de circulație, acostament cu rol de trotuar, 2x3.00m PC + 1 x 1.50m Ac/T stânga + 1x2.00m Ac/T dreapta
4.	Strada Parcului	-	da	Drum de interes local (colector)	Lățime 10m, 2 benzi de circulație pe sens, acostament

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL Faza: Studiu de circulație	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014 
	Nr. proiect: 125	Data: 2024

					cu rol de trotuar (2x5.90m PC + 1x1.40m Ac/T dreapta + 1x3.80m Ac/T stânga)
--	--	--	--	--	--

În partea de nord-est a zonei studiate, la intersecția dintre strada Stadionului și strada Parcului se afla în acest moment un sens giratoriu care ajută la fluidizarea circulației auto și pietonale, pentru toate căile de comunicație care se intersectează în sens. Menționăm că pentru strada Stadionului este în curs de implementare un proiect de sistematizare.

Starea carosabilului pe strada Stadionului este bună, cu îmbrăcăminte asfaltică, amenajată cu două benzi de circulație pe sens, mărginită de trotuare pietonale și spații verzi.

Starea carosabilului pe str. Parcului este specifică structurilor rutiere cu îmbrăcăminte asfaltică.

Pe str. Plantației întâlnim o structură carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică.

Str. Mesteacănului se prezintă cu o îmbrăcăminte din material pietros (balast), urmând a fi supusă unor lucrări de modernizare ulterioare.

Măsurătorile de trafic efectuate pe strada Stadionului sunt irelevante deoarece aceasta deservește direct traficul aferent șantierului viitoarei autostrăzi A7 iar rețeaua adiacentă preia o parte din traficul străzii principale în vederea evitării blocajelor.

2. Infrastructura propusă

Nr. crt.	Denumire drum	Lungime străzi	Propus spre modernizare da/nu	Categoria	Observații
1.	Acces principal strada Parcului		da		Acces principal pe sensul de ieșire „obligatoriu la dreapta” și „interzis a vira la stânga”, sensul de intrare doar de pe dreapta. (intrare/ieșire din dreptul bretelei de acces în sensul giratoriu)
2.	Acces secundar strada Mesteacănului		da	Drum vicinal	Acces permis din ambele direcții, ieșire permisă în ambele direcții

În interiorul terenurilor generatoare de P.U.Z. a fost aleasă o soluție de fluidizare a circulației auto și pietonale, care va dirija trecătorii prin această zonă spre toate cele 4 drumuri

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			 MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

îvecinate, respectiv strada Stadionului (E85), str. Plantației (DJ 203A), str. Mesteacănului și str. Parcului.

Accesurile carosabile pe terenurile generatoare de P.U.Z, vor fi dimensionate pentru a permite circulația auto în ambele sensuri, cu câte o bandă de circulație pe sens, mărginite de trotuare pietonale (cel puțin pe una din părțile carosabile), iar aceasta dimensionare a părții carosabile va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Gabaritele minime de trecere ale acestora sunt de 3.50m lățime și 4.20m înălțime.

Se propun noi reglementări care vizează reamenajarea cailor de circulație auto și pietonale existente din incinta, pentru a deservi noilor funcțiuni propuse. Toate căile de circulație auto și pietonale de incinta vor fi dimensionate conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sărat.

Analiza situației existente nu releva disfuncționalități majore pentru zona studiată.

Pe drumurile/străzile existente este asigurată parțial scurgerea apelor meteorice.

O prognoză de creșterea traficului:

- Exemplu – în anul 2020 (normativ MTCT 617/2003 având Kip = 2,2) nu influențează semnificativ traficul.
- Coeficientul mediu de evoluție a traficului conform CESTRIN – 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme în anul 2035, duce la aceeași concluzie.

Vârful de trafic cel mai agresiv, cel dintre orele 7,00 – 9,00 aduce un spor de circulație de maxim două autovehicule etalon/minut, ceea ce nu este de asemeni semnificativ.

Urmare a analizei efectuate am constatat că circulația pe drumurile studiate răspunde nivelului de serviciu, există condiții operaționale și geometrice, există lungimi de stocaj suficiente (la intersecții), nu există probleme debit-capacitate și există o rezervă de capacitate de trafic.

Date amplasament

• Regimul juridic:

- Imobilul este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat.
- nr.cad.39799, compus din teren în suprafața măsurată de 1631 mp, este deținut cu drept de proprietate
- nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L.  RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

• **Regimul economic:**

- Folosinta actuala : teren curti constructii.
- Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism:partial zona rezidentiala cu cladiri P, P+I, P+2, partial zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzone: consatructii comerciale, agrement-stadion, turistica-motel, alte categorii de intitutie publice sau servicii (benzinarii, servic e auto) conform prevederilor UTR 3 din PUG
- Imobilele se supun reglementarilor fiscale corespunzatoare zonei de impozitare .

• **Regimul tehnic:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 3 din P.U.G.:

Permisiuni:

- **zona rezidențiala** (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 35657): se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin înlocuirea treptata a locuințelor parter restructurabile/se pot autoriza lucrări de întreținere si îmbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuințelor se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare
- **zona construcții comerciale** (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 37820): se menține in general situația existenta se poate autoriza construirea de instituții si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător/ se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente/se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) in scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente (scoli).

Condiționări si restricții:

- **zona rezidențiala** (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 35657): limita aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei străzilor Parcului, Plantației si Mesteacănului /pentru construcțiile existente in zona de restricție se vor aproba numai lucrări de întreținere si consolidare care sa asigure siguranța construcțiilor Clădirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor la strada Stadionului vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita /parcajul se va face in interiorul proprietății

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

- **zona construcții comerciale** (pentru imobilul care a avut înainte de alipire NC 37820): nu se va autoriza edificarea altor construcții decât instituții publice și servicii în clădiri independente sau la parterul unor locuințe noi

regimul de aliniere a terenului și construcțiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor: Parcului, Plantației și Mesteacănului, cu păstrarea regimului de aliniere existent

înălțimea maxima admisă: regim de înălțime max. P+ 3 ($H_{\max \text{ total}} = - / H_{\max \text{ la cornisa}} = - / H_{\max \text{ la coama}} = -) / S_{\text{teren}} = 1631 \text{ mp}$

- **zona rezidențială**: POT_{max} = 30% / CUT_{max} = 1.0
- **zona servicii**: POT_{max} = 50% / CUT_{max} = 2.0

echiparea cu utilități a zonei: apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefoane
circulația pietonilor și auto, accesele auto și parcajele necesare în zona: se pot face din străzile Parcului, Plantației și Mesteacănului

mod de execuție: cu o societate autorizată în domeniu.

Obligații/constrângeri de natura urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: întrucât se solicită o derogare de la prevederile P. U.G. Municipiul Râmnicu Sărat pentru imobilul cu NC 39799 rezultat din alipire se va întocmi PUZ pentru schimbare de destinație/documentația PUZ +RLU va fi întocmită în 3 exemplare color și în format electronic de către specialiști atestați cu drept de semnătură, iar după aprobare PUZ+RLU în Consiliul local al Municipiului Râmnicu Sărat, se poate întocmi documentația tehnică de obținere a autorizației de construire

Documentația de urbanism P.U.Z. va fi elaborată și prezentată conform prevederilor:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,
- HG. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism,
- Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

- Codului civil
- Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Principalele grupări funcționale ce delimitează terenurile generatoare de P.U.Z. cu nr. cad. **39799** sunt:

- La Nord – Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se învecinează cu un teren proprietate privată cu funcțiunea de locuire individuală, iar pe acest teren la o distanță de aproximativ 8.90m față de limita de proprietate, se află o locuință individuală P. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de 2.00m;
- La Nord-Est – Pe această latură terenul generator de P.U.Z., se învecinează cu un teren din domeniul privat cu funcțiunea de comerț și cu un teren din domeniul public Strada Parcului. Terenul învecinat cu funcțiunea de comerț are edificată o clădire cu destinația de spațiu comercial (magazin mixt). Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de minim 5.00m, iar față de clădire învecinată cu destinație de comerț se impun retrageri de 6.00m (distanța minim de 6.00m între clădiri cu GRF II conform normativ P118; în viitoarele faze de proiectare se vor lua măsuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanța dintre clădiri, riscul la incendiu și soluțiile aplicabile);
- La Sud-Est – Pe această latură terenul generator de P.U.Z., se învecinează cu un alt teren deținut de către beneficiar, cu funcțiunea de comerț și cu alte două terenuri cu funcțiunea de locuire individuală din domeniul privat. Distanța dintre limita de proprietate și limita edificabilă de pe această latură va fi de minim 1.00m. Distanța de la limita edificabilă până la cea mai apropiată clădire de comerț va fi de minim 3.79m, iar distanța de la limita edificabilă până la cea mai apropiată clădire cu funcțiunea de locuire individuală va fi de minim 1.86m (în viitoarele faze de proiectare se vor lua măsuri compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanța dintre clădiri, riscul la incendiu și soluțiile aplicabile);
- La Nord-Vest – Pe această latură terenul generator de P.U.Z., se învecinează cu Strada Plantației din domeniul public și cu alte 3 terenuri proprietăți private cu funcțiunea de locuire individuală. Distanța de la limita de proprietate până la limita edificabilă de pe această latură va fi de minim 1.00m față de terenurile cu funcțiunea de locuire individuală, iar dintre limita edificabilă rezultată și cea mai apropiată clădire de locuit de pe această latură va fi de minim 1.91m, unde clădirea învecinată pe această latură nu are goluri (în viitoarele faze de proiectare se vor lua măsuri

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

compensatorii pentru a stabili cu exactitate distanta dintre clădiri, riscul la incendiu si soluțiile aplicabile);

– La Sud-Vest– Pe aceasta latura terenul generator de P.U.Z., se învecinează cu un teren din domeniul public Strada Mesteacănului. Distanța de la limita de proprietate pana la limita edificabila va fi de minim 2.00m, iar distanța dintre limita edificabila si cea mai apropiata clădire cu funcțiunea de locuire individuala va fi de minim 14.91m (clădire aflata peste drum de Strada Mesteacănului).

Configuratei teren: poligonal.

La momentul elaborării documentației pe terenul studiat exista mai multe construcții edificate.

Amplasamentul se situează pe partea stanga a strazii, , figura 1.1, configuratia viitoareii investitii fiind prezentată în figura 1.2.



Zona propusa

Figura 1.1. Vedere de ansamblu imobil

La configurarea, dimensionarea și poziționarea spațiilor destinate parcajelor auto se vor respecta prevederile RGU, art. 33.

Art. 33 din RGU: Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL Faza: Studiu de circulație	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014 
	Nr. proiect: 125 Data: 2024	

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții comerciale	Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

Parcajele se vor amenaja exclusiv pe parcela studiată, la spații comerciale 1 loc/50mp, birouri 1loc/birou și minim un loc marcat vizibil pentru persoane cu dizabilități.

Având în vedere următorii factori:

- investiția proiectată cuprinde zone cu funcțiuni de comerț
- accesul la obiectivul propus se va face atât pietonal cât și auto
- există stații de călători în proximitate, pe strada Plantației și pe strada Mesteacănului.

Dimensiunile locurilor de parcare amenajate în incintă sunt de 2.50x5.00m (minim 2.30x5.00 cf. NP24/97)



Fig. 1.2. Configurația propusă

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea și analiza impactului construirii spațiului comercial asupra traficului din zona adiacentă și formularea recomandărilor ce decurg din această analiză. Se vor realiza împrejurimi pe limitele proprietății, cu excepția zonei de acces, care va fi liberă.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

4.2. Detalii specifice proiect

Aspecte privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Prin proiect sunt propuse reglementari noi care sa deservească terenului generator de P.U.Z. prin reglementarea noii funcțiuni urbane destinate comerțului și prestărilor de servicii cu dotări conexe și complementare ale acestora.

Terenul deținut de beneficiar are momentan parțial funcțiunea destinată locuirii individuale și parțial destinată instituțiilor publice și servicii de interes general- subzona de comerț, iar prin documentație de urbanism zonala se propune schimbarea funcțiunilor existente cu funcțiunea de comerț și prestări servicii (Com.+Prest.serv.), reglementarea de noi indicatori urbanistici și rezolvarea dotărilor complementare, în special reglementarea modului de acces, reglementari pentru normarea și dimensionarea aleilor pietonale, aleilor carosabile, locurilor de parcare, spațiilor verzi, reglementari pentru modulul de asigurare al rețelelor edilitare, reglementari pentru alte dotări precum o platforma de pubele ecologice, care potrivit Regulamentului Local de Urbanism se va proiecta numai pe baza unei documentații de urbanism zonale.

Noua funcțiune propusă de reglementat este destinată comerțului și prestărilor de servicii, unde în următoarele faze de proiectare se vor amenaja noi investiții, clădiri și dotări conexe și complementare, care vor fi reglementate conform prescripțiilor din prezenta documentație de urbanism zonala, care vor avea la baza legislația aferentă în vigoare.

Noile reglementari propuse pentru terenul generator de P.U.Z. vor fi următoarele :

- ✓ se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat în U.T.R. 3, teren destinat parțial funcțiunii de locuire individuală (P+2E) și destinat parțial funcțiunii de instituții publice și servicii de interes general- subzona de comerț, asupra căreia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu funcțiunea de comerț și prestări servicii cu dotări conexe și complementare (Com.+ Prest.serv.);
- ✓ se propune amenajarea accesului auto și pietonal în incinta studiată și amenajarea de cai de circulație auto și pietonale de incinta, pentru a deservi funcțiunii propuse de reglementat. Căile de circulație auto și pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescripțiilor din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996 ;
- ✓ se propun reglementari noi, prin care se propune normarea numărului de locuri de parcare pentru a deservi funcțiunii urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L.  RO33340157 107/218/2014		
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;

- ✓ se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescripțiile din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;
- ✓ se propune rezolvarea împrejuririi perimetrare acolo unde este necesara, se vor respecta atât prescripțiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Râmnicu Sărat, respectiv H.G. 525/1996;
- ✓ se propune evaluarea rețelelor edilitare din zona studiata si împrejurimile acesteia, pentru a deservi funcțiunii propuse de reglementat;
- ✓ se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Platforma pentru pubele ecologice va fi reglementate conform O.M.S.119/2014 (cap. 1, art. 4, pct. a. - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10.00m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare 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 întreținute in permanenta stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
 - al. acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care sa îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deșeurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5.00m de fațada neprevăzuta cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri sa fie zilnic).

Intervențiile urbanistice pe amplasament se refera la mobilarea acestui lot cu următoarele construcții noi propuse care vor avea următoarele configurații funcționale si volumetrice:

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent (%) din suprafața totala	Suprafață	Procent (%) din suprafața totala

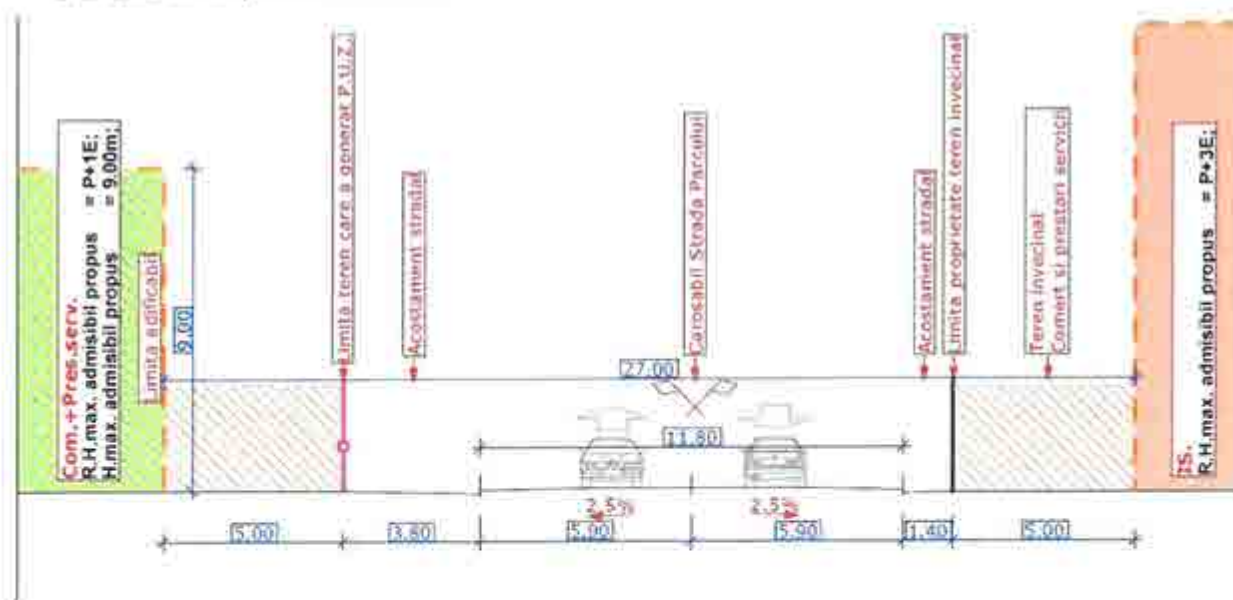
Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. R033340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de comerț (subzona din zona cu funcțiunea de instituții publice și servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Porțiune de teren destinată funcțiunii existente de locuire individuală	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Clădiri destinate comerțului și prestări servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotări conexe (platforma pubele ecologice propusă)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane și alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00 %	1631.00mp	100.00 %

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiză, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice ale terenului care a generat P.U.Z. în relație cu zona studiată, ținându-se cont și de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Ampriza străzii Parcului prezintă următoarele elemente constructive:

- Este cu dublu sens de circulație, cu două benzi de 5.90m pe sens (bretele de intrare/ieșire din sensul giratoriu)
 - Circulația pietonală în cvartal este deservită de acostamentele cu lățime variabilă 1x3.80m spre terenul generator de PUZ și 1 x1.40m spre terenurile cu funcțiuni de comerț (benzinărie).
 - Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice.
- Carosabilul se prezintă cu îmbrăcăminte asfaltică.



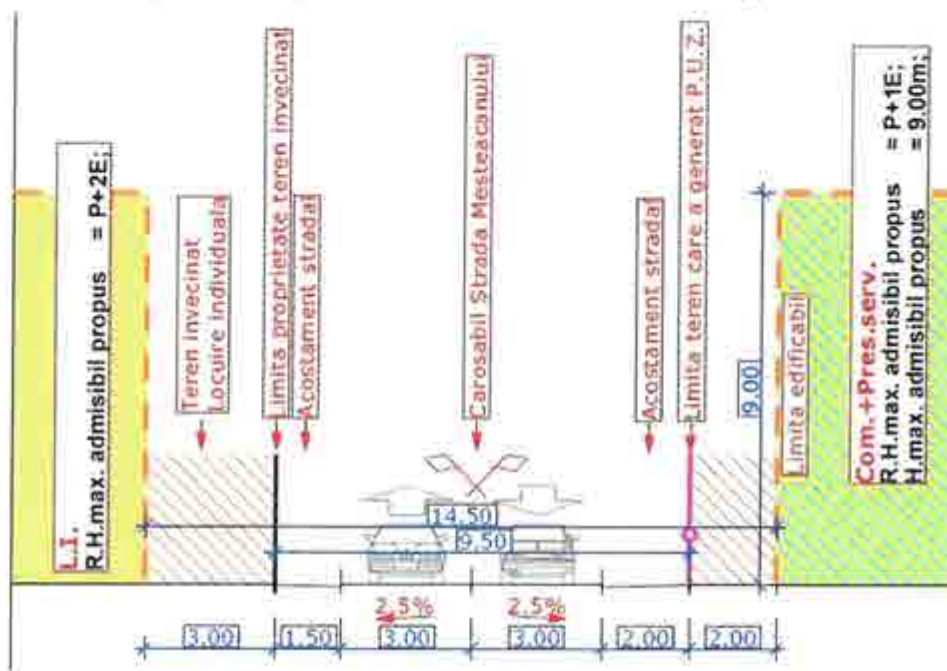
Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Ampriza străzii Stadionului prezinta următoarele elemente constructive:

- Este cu dublu sens de circulație, cu doua benzi de 3.00m pe sens (2x3.00m)
- Carosabilul asfaltat existent este încadrat de borduri pe ambele părți și spațiu verde în lățime de 1.50m pe partea dreapta urmat de trotuar și încă un spațiu verde (1x1.50m)
- Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimea de 2.50m pe dreapta și de 6.00m pe stânga.
- Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice

Ampriza străzii Mesteacănului prezinta următoarele elemente constructive:

- Este cu dublu sens de circulație, cu o banda pe sens de 6.00m pe sens (2x3.00m)
- Carosabilul asfaltat existent este încadrat de borduri pe ambele părți și de acostamente stradale cu rol de trotuar în lățime de 2.00m pe partea cu terenul generator de PUZ și de 1.50m pe partea cealaltă
- Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte provizorie, din balast



Ampriza străzii Plantatiei prezinta următoarele elemente constructive:

- Este cu dublu sens de circulație, cu o banda pe sens de 6.50m pe sens (2x3.25m)
- Carosabilul asfaltat existent este încadrat de acostamente stradale cu rol de trotuar în lățime de 3.00m pe ambele parti
- Carosabilul are un profil corespunzător traficului și îmbrăcăminte definitivă, din mixturi asfaltice

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014		
Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024		

Datorita amplasării in zona centrala a orașului, distantele pietonale fata de punctele de interes (primărie, piață, finanțe publice, spital, bănci, muzeu, restaurante si terase, parc, locuri de joaca, etc.) sunt ușor accesibile pietonal (timp de parcurs 10 – 20min.).

Accesul la ansamblul rezidențial a fost proiectat atât din drumul colector principal – strada Parcului precum si din drumul secundar – strada Mesteacănului conform planului de situație SI.

Semnalizarea rutiera in zona va fi corelata cu semnalizarea existenta orizontala, intrarea si ieșirea fata de drumurile principale, respectiv strada Parcului si str. Militari făcându-se atât pe relația dreapta cat si pe relația stânga, funcție de situație.

Parcarea autovehiculelor este asigurata in incinta proprietății, in conformitate cu prevederile HG525/19996, si vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare autoturisme cu dimensiunile 5.00mx2.50m suficiente pentru a asigura necesitatea rezultata din funcțiunile propuse.

Capacități de transport:

Strada Parcului este strada de categoria a IV-a, de legătură, cu o lățime carosabilă de 11.80m.

Strada Mesteacănului este strada de categoria a IV-a, de folosință locala, cu o lățime carosabilă de 6.00m.

Strada Stadionului este strada de categoria a II-a, de legătura, cu o lățime carosabilă de 12.00m.

Strada Plantației este strada de categoria a III-a, colectoare, cu o lățime carosabilă de 7.00m.

Străzile din localitățile urbanizate sunt clasificate în patru categorii:

- 🚦 **Străzile de Folosință Locală** sunt străzi de folosință locală, cu trafic foarte redus, asigură accesul la locuințe și la servicii curente. Aceste străzi trebuie sa asigure accesul mașinii de salubritate și cea a pompierilor. Aceste tipuri de alei auto sunt denumite **Străzi de Categoria IV-a**.
- 🚦 **Străzile Colectoare** sunt cele mai întâlnite și locuite/construite străzi. Majoritatea au doua benzi de circulație (o bandă pe fiecare sens). Unele din aceste străzi ele au acostament pe o parte sau pe ambele părți, pavat parțial sau total, continuu sau întrerupt în lungul străzii. Străzile Colectoare sunt încadrate în **Categoria a III-a**.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL Faza: Studiu de circulație	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014
	Nr. proiect: 125 Data: 2024	

✚ **Străzile de Legătură** preiau traficul de pe străzile Colectoare și, uneori, (deși nu este indicat) direct traficul din străzile de Folosință Locală. La fel ca la străzile colectoare, pot exista benzi de acostament pentru staționare sau parcare. Numărul benzilor este de patru (două pe fiecare sens de mers). Încadrarea Străzilor de legătură este în clasificată în **Categoria a II-a**

✚ **Categoria I** este acordată **Străzilor Magistrale**. Aceste artere majore de circulație preiau, în principal, circulația de pe străzile de legătură dar și în (prea) multe cazuri de pe străzile colectoare. Benzile de circulații înglobate sunt de minim șase (câte trei benzi în fiecare sens de mers). Pe lângă acostamente ample pentru staționare, aceste artere principale pot îngloba străzi colectoare sau de folosință locală. Înglobarea acestor străzi are rolul de a asigura fluxul normal de trafic pe cele șase benzi dar și preluarea în siguranță confortabilă a fluxului auto și de serviciu pentru clădirile “riverane”. Prezența străzilor “ajutătoare” locale sau colectoare poate fi pe una sau ambele laturi, parțial sau pe toată lungimea magistralelor, delimitate de spații verzi, trotuare pietonale, velo, spații de oprire, staționare și parcare auto pentru vizitatori și locuitori.

Legătură cu infrastructura rutieră a orașului este realizată:

- direct în strada Parcului prin accesul propus cu intrare/ieșire pe relația dreapta
- direct în strada Mesteacănului prin accesul propus cu intrare/ieșire pe ambele direcții

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Pentru asigurarea circulației pe teritoriul parcelei, situat în zona ce face obiectul PUZ sunt necesare:

- racordarea noului obiectiv la carosabilul existent la limita proprietății.
- realizarea circulației auto și pietonale în interiorul parcelei.
- realizarea parcărilor strict în interiorul parcelei, suprateran/subteran.
- trama stradală locală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 649 din 25 aprilie 2001;

Capacități și trasee ale transportului în comun

În imediata apropiere a amplasamentului, exista stații de transport în comun pe strada Stadionului.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			 MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Intersecții cu probleme, priorități

— nu sunt intersecții cu probleme, în zona studiată. În zona studiată cea mai mare intersecție este cea dintre strada Stadionului și strada Parcului, intersecție cu sens giratoriu la momentul eliberării CU

SITUATIA PROPUSA

Pentru realizarea obiectivului (zona cu locuințe colective, zona pentru spații comerciale și prestări servicii) se propun următoarele lucrări:

- Accesul principal (auto și pietonal) la amplasamentul proiectat se va face atât din strada Parcului cât și din strada Mesteacanului, prin **racordare simplă cu arc de cerc, raza minimă va fi de 6m, pentru o viteză de proiectare de 40km/h;**

- Alei de circulație interioară și acces la locurile de parcare,
- Locuri de parcare pentru autoturisme;

Modernizarea circulației

În prezent accesul la proprietate se face printr-o intrare din strada Parcului și una din strada Stadionului, direct.

Circulația pietonală în cvartal este deservită de trotuare cu lățimi de minim 1,50m.

Apele meteorice vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute pe parcelă, ele fiind apoi deversate în rețeaua municipală de canalizare.

Sensuri unice, semaforizări, semnalizări rutiere etc.

Strada Parcului în zona studiată este drum cu circulația în ambele sensuri.

Strada Mesteacanului în zona studiată este drum cu circulația în ambele sensuri.

Strada Stadionului în zona studiată este drum cu circulația în ambele sensuri.

Strada Plantației în zona studiată este drum cu circulația în ambele sensuri.

Intrarea și ieșirea din zona studiată va fi semnalizată corespunzător, astfel la ieșirea din incintă se vor amplasa următoarele indicatoare de prioritate, de interdicție sau restricție și de obligare:

Strada Parcului

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014		
Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024		

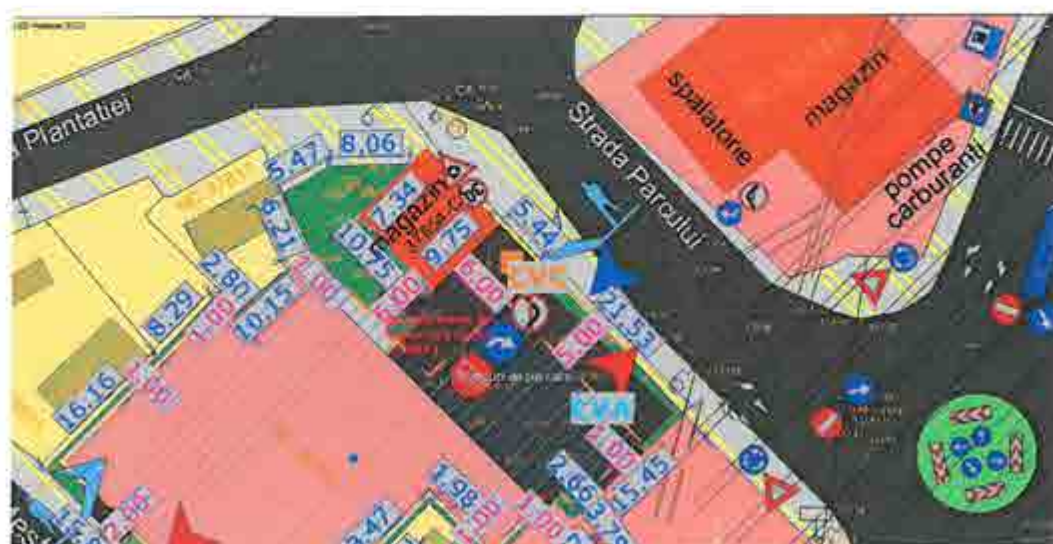


Fig.: Plan de amplasare indicatoare rutiere

cod	Denumire	Observații	cod	Denumire	Observații
B1	Interzis a vira la stânga		D3	La dreapta	
B2	STOP				

În incinta se vor monta minim următoarele tipuri de indicatoare :

cod	Denumire	Observații	cod	Denumire	Observații
G34	Parcare		B2	Cedează trecerea	
P13	Persoane cu dizabilități				

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL. PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL.	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014		
Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024		

Locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilități vor fi semnalizate prin marcaj orizontal, eventual vertical. Funcție de necesități se vor putea alocă locuri pentru persoanele cu dizabilități amplasate cât mai aproape de accesul în corpurile de clădire.



exemplu marcaj orizontal



În zona pentru comerț se vor amenaja și locuri speciale pentru persoanele cu copii mici.

Vizibilitatea în intersecție.

Cea mai mare parte a informațiilor din trafic ajung la conducătorii auto pe cale vizuală: întâi observăm, apoi reacționăm. Vederea este cea care urmărește drumul, detectează posibile obstacole, observă indicatoarele, marcajele și le transmite creierului, care trebuie să le proceseze simultan și să dea un răspuns în timp foarte scurt, de ordinul fracțiunilor de secundă. Confortul optic este caracteristica unui drum rezultată din suprapunerea tuturor elementelor geometrice din plan, profil longitudinal și profil transversal. El definește calitatea unui drum referitoare la perceperea de la o distanță suficient de mare a platformei și alurii traseului ce urmează să fie parcurs, precum și încadrarea în peisajul înconjurător.

Spațiul parcurs între observarea unui obstacol și întâlnirea cu acesta este de ordinul secundelor, funcție de viteză. În plus, conducătorii auto nu pot observa drumul continuu: clipește, verifică aparatele de la bordul mașinii, privesc în oglinzile retrovizoare, sunt distrași de către pasageri sau alți factori din mediul ambient. De aceea, trebuie asigurată o distanță de vizibilitate mare, astfel încât să existe un câmp vizual suficient. Totuși, cu cât se poate privi mai departe, apare impulsul de a circula cu viteză mai mare, astfel încât distanța de vizibilitate maximă să fie adaptată vitezei de proiectare sau să existe puncte de reper mai apropiate, de exemplu marcaje la anumite distanțe. Distanța de vizibilitate la depășire este distanța pe care un utilizator trebuie să o aibă pentru a vedea banda din sens opus, astfel încât să poată completa o manevră de depășire în siguranță. Aceasta trebuie să fie disponibilă la 0,5 m deasupra carosabilului și să fie cât mai lungă. În funcție de clasa tehnică pentru asigurarea capacității de circulație, lungimea tronsoanelor cu posibilitate de depășire trebuie să fie cel puțin:

- 50% pentru drumurile din clasa tehnică II

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

- 40% pentru drumurile din clasa tehnică III
- 30% pentru drumurile din clasa tehnică IV
- 25% pentru drumurile din clasa tehnică V și drumuri de exploatare.

Studiul vizibilității în plan se impune, în special în curbe. Pentru aceasta, se trasează razele de vizibilitate, acceptând că lungimea măsurată pe coardă este egală cu arcul. Înfășurătoarea acestor corzi formează curba de vizibilitate, iar spațiul cuprins între marginea interioară a platformei drumului și curba de vizibilitate se numește câmp de vizibilitate.

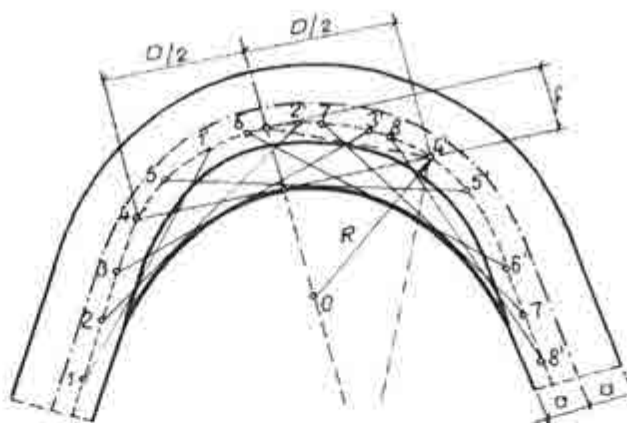


Fig. Câmp de vizibilitate (specific curbilor, se extrapolează pentru amenajare de intersecții)

Distanța f , cuprinsă între curba de vizibilitate și axul drumului, se numește distanță liberă și se poate determina grafic sau analitic, cu relația $f \sim \frac{D^2}{8R}$.

Pe această zonă nu trebuie să existe obstacole care să obtureze câmpul de vizibilitate al conducătorilor auto.

În zonele adiacente nu există alte construcții sau arbori care ar putea să obtureze vizibilitatea la ieșirea din incinta.

Din analiza vizibilității în intersecție, rezulta că cu cât vehiculul iese din drumul de acces, câmpul de vizibilitate devine mai mare.

4.3. Volume de trafic. Determinarea traficului actual

Terenul supus analizei se afla în intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad.39799, județul Buzau, iar în cadrul documentației P.U.G. Ramnicu Sarat acest teren este încadrat în U.T.R. 3, teren destinat parțial funcțiunii de locuire individuală (P+2E) și destinat parțial funcțiunii de institutii publice și servicii de interes general- subzona de comerț și este propus a fi reglementate cu noi funcțiuni urbane.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

Determinarea traficului actual din zona viitorului spatiu comercial s-a realizat prin masuratori directe corelate cu informatiile detinute de catre administratorul drumului adiacente respectiv Primaria Municipiului Ramnicu Sarat.

În acest scop pe arterele adiacente (strada Parcului și strada Mesteacanelui) s-a făcut recensământ de secțiune restrânsă în trei zile lucrătoare ale săptămânii, respectiv luni, miercuri și vineri, în intervalul orar 7-13 și 14-18, având în vedere că pe acele sectoare de străzi nu se efectuează recensăminte generale de circulație.

După mărimea rețelei de drumuri cuprinsă, recensământul a fost parțial, adică a inclus numai o parte a străzii Parcului și o parte a străzii Mesteacanelui, respectiv zona de intersecție care asigură accesul la incinta analizată.

După tipul de participanți la trafic, recensământul s-a referit numai la vehiculele în mișcare.

După mijloacele utilizate în scopul colectării informațiilor, metoda de investigare a fost manuală, utilizând operatori.

S-a efectuat o numărare de trafic pe categorii de vehicule și relații de trafic (direcția influențată de noile accese propuse, respectiv sensul de mers spre strada Stadionului a străzii Parcului și ambele sensuri de mers ale străzii Mesteacanelui), pe parcursul a 15/30 minute.

Interval orar	Masuratoare de trafic aferenta intervalului orar	
7:00 - 8:00	7:15	7:30
	7:45	8:00
9:00-10:00	9:00	9:15
	9:30	9:45
12:00-13:00	12:00	12:15
	12:30	12:45
16:15-17:15	16:15	16:30
	17:00	17:15
18:00-19:00	18:00	18:15
	18:45	19:00

Având în vedere categoria strazilor și caracteristicile traficului aferent au fost recensate următoarele categorii de vehicule:

- ✓ Biciclete Motociclete
- ✓ Autoturisme
- ✓ Furgonete
- ✓ Microbuze
- ✓ Autocamioane și derivate cu 2 osii
- ✓ Autocamioane și derivate cu 3- 4 osii

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

✓ Autobuze

Valorile de trafic recenzate, in vederea intocmirii calculelor de capacitate de circulatiei, au fost echivalate in volume de trafic de autoturisme etalon in conformitate cu prevederile reglementarilor tehnice in vigoare. Echivalarea categoriilor de trafic recenzate in autoturisme etalon a fost realizata in conformitate cu prevederile SR 7348:2002.

Valoarea coeficientilor de echivalare:

Tipul de vehicul	Coeficient de echivalare, Ce
Motociclete cu atas si fara atas, scutere, motorete, motociclete, mototriciclete.	0.5
Autoturisme fara sau cu remorci, autoturisme de tip Combi, microbuze, autobuze de mica capacitate, autocamioane autofurgonete.	1.0
Autocamioane cu sarcina utila sub 3 tone cu sau fara remorca, autocamioane cu sarcina utila peste 3 tone tam remorca, autobuze fara remorca, autocare, tractoare fara remorca.	2.0
Autocamioane cu sarcina utila peste 3 tone cu remorca, autobuze cu o remorca, autotractoare cu o remorca sau semiremorca.	3.5
in cazul in care autocamioanele, autotractoarele sau tractoare/e au doua sau mai multe remorci, pentru fiecare remorca se adauga:	1.5
Autobuz articulat	4.0
Troleibuz	3.0
Tramvai motor	4.0
Tramvai articulat	6.0
Pentru fiecare remorca de tramvai	2.0

a) trafic masurat in perioada 26-30 august 2024

Metodologia de estimare a valorilor MZA (medii zilnice anuala) a urmarit prevederile AND 602/2012 dupa cum urmeaza:

Art. 25. Pe drumurile de interes local, judetene, comunale si vicinale, pentru care nu se detin date de trafic sau pentru actualizarea traficului intre recensaminte, Intensitatea medie zilnica anuala a traficului se poate determina prin efectuarea unui recensamant de scurta durata si ajustarea datelor la nivel de MZA folosind relatia:

$$MZA_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n q_{ci} \times c_{kx} \times c_{kl} \times c_{ka}$$

In care:

N = numarul de zile de recensamant

q_{ci} = coeficient de ajustare la nivel de 24 ore

c_{kx} = coeficient de ajustare la nivel de 24 ore

c_{kl} = coeficient de ajustare la nivel de 24 ore

c_{ka} = coeficient de ajustare la nivel de 24 ore

Coeficientii de ajustare se determina pe baza inregistrarilor automate sau inregistrarilor manuale (recensamant) din posturile de pe drumurile similare

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Durata zilnică a recensământului de seurtă durată se adoptă între 4 și 24 de ore, reconadabil de 8 ore (8-12 și 14-18), care să includă varfurile de trafic de dimineața și după amiaza

Strada Parcului, trafic recenziat 26-30 august 2024 (pe breteaua de acces în sensul giratoriu, care asigură accesul înspre și dinspre terenul generator de PUZ)

Tip vehicul	q _{si}			l/n	c _{ke}	c _{kl}	c _{ka}	MZA2024 (vehicule fizice)
	ziua 1	ziua 2	ziua 3					
Biciclete, motociclete	6	7	9	0.33	1.15	1.02	0.77	7.00
Autoturisme	48	35	41	0.33	1.19	1.07	0.83	43
Microbuze	5	4	2	0.33	1.12	1.05	0.85	4
Autocamioane <3.5t	4	4	2	0.33	1.11	1.04	0.85	3
Autocamioane cu 2 osii	1	0	0	0.33	1.11	1.04	0.95	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	0	0.33	1.05	0.99	0.95	0
Vehicule articulate	0	0	0	0.33	1.2	1.11	0.96	0
Autobuze și autocare	1	1	1	0.33	1.18	1.08	0.97	1
Tractoare, vehicule speciale	0	0	0	0.33	1.11	1.04	1.04	0
Trenuri rutiere	0	0	0	0.33	1.16	1.06	0.92	0
Vehicule cu tracțiune animală	2	0	0	0.33	1.12	1.05	0.86	1
TOTAL								59

* Nota: în totalul vehiculelor fizice sunt incluse și categoriile "Tractoare cu/fără remorcă, vehicule speciale" și "Autocamioane cu 2.3 și 4 osii cu remorcă (tren rutier)"

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	kek	MZA2024 (vehicule etalon)
Biciclete, motociclete	7.00	0.50	3.50
Autoturisme	43.00	1.00	43.00
Microbuze	4.00	1.00	4.00
Autocamioane <3.5t	3.00	1.00	3.00
Autocamioane cu 2 osii	-	0.30	-
Autocamioane cu 3, 4 osii	-	0.70	-
Vehicule articulate	-	0.90	-
Autobuze și autocare	1.00	0.60	0.60
Tractoare, vehicule speciale	-	0.10	-
Trenuri rutiere	-	1.00	-
Vehicule cu tracțiune animală	1.00	1.00	1.00
	59		55.1

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

In care f_{ek} = coeficient de echivalare a vehiculelor din grupa k in osii standard de 115kN, conform anexei 2, tabel 1 din PD 177, in vederea stabilirii traficului de calcul in vederea dimensionării sistemelor rutiere

In conditiile actuale, rezultă următorul trafic de calcul, conform relației:

$$N_c = 365 \times 10^{-6} \times 15 \times 0,5 \times 55,10 = 0.1508 \text{ m.o.s.}$$

Strada Mesteacănului, trafic recenizat 26-30 august 2024 (pe ambele sensuri de circulație)

Tip vehicul	q_{ki}			l/n	C_{k1}	C_{k2}	C_{kA}	MZA2024 (vehicule fizice)
	ziua 1	ziua 2	ziua 3					
Biciclete, motociclete	2	3	2	0.33	1.15	1.02	0.77	2
Autoturisme	30	28	31	0.33	1.19	1.07	0.83	31
Microbuze	0	0	0	0.33	1.12	1.05	0.85	0
Autocamioane <3.5t	1	2	1	0.33	1.11	1.04	0.85	1
Autocamioane cu 2 osii	0	0	0	0.33	1.11	1.04	0.95	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	0	0.33	1.05	0.99	0.95	0
Vehicule articulate	0	0	0	0.33	1.2	1.11	0.96	0
Autobuze si autocare	0	0	0	0.33	1.18	1.08	0.97	0
Tractoare, vehicule speciale	0	0	0	0.33	1.11	1.04	1.04	0
Trenuri rutiere	0	0	0	0.33	1.16	1.06	0.92	0
Vehicule cu tracțiune animala	0	0	0	0.33	1.12	1.05	0.86	0
TOTAL								34

* Nota: in totalul vehiculelor fizice sunt incluse si categoriile "Tractoare cu/fara remorca, vehicule speciale" si " Autocamioane cu 2,3 si 4 osii cu remorca (tren rutier)"

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	f_{ek}	MZA2024 (vehicule etalon)
Biciclete, motociclete	2	0.50	1.00
Autoturisme	31	1.00	31.00
Microbuze	0	1.00	-
Autocamioane <3.5t	1	1.00	1.00
Autocamioane cu 2 osii	0	0.30	-
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0.70	-
Vehicule articulate	0	0.90	-
Autobuze si autocare	0	0.60	-
Tractoare, vehicule speciale	0	0.10	-
Trenuri rutiere	0	1.00	-

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL. PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Vehicule cu tractiune animala	0	1.00	-
	34		33

In care f_{ek} = coeficient de echivalare a vehiculelor din grupa k in osii standard de 115kN, conform anexei 2, tabel 1 din PD 177, in vederea stabilirii traficului de calcul in vederea dimensionării sistemelor rutiere.

In conditiile actuale, rezultă următorul trafic de calcul, conform relației:

$$N_c = 365 \times 10^{-6} \times 15 \times 0,5 \times 33 = 0.0903 \text{ m.o.s.}$$

Strada Plantatiei, trafic recensat 26-30 august 2024 (pe ambele sensuri de circulatie)

Tip vehicul	q _{di}			1/n	C _{ka}	C _{kl}	C _{ka}	MZA2024 (vehicule fizice)
	ziua 1	ziua 2	ziua 3					
Biciclete, motociclete	10	13	12	0.33	1.15	1.02	0.77	10
Autoturisme	58	48	61	0.33	1.19	1.07	0.83	58
Microbuze	7	8	6	0.33	1.12	1.05	0.85	7
Autocamioane <3.5t	6	7	6	0.33	1.11	1.04	0.85	6
Autocamioane cu 2 osii	1	1	1	0.33	1.11	1.04	0.95	1
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	0	0.33	1.05	0.99	0.95	0
Vehicule articulate	0	0	0	0.33	1.2	1.11	0.96	0
Autobuze si autocare	2	3	2	0.33	1.18	1.08	0.97	3
Tractoare, vehicule speciale	0	0	0	0.33	1.11	1.04	1.04	0
Trenuri rutiere	0	0	0	0.33	1.16	1.06	0.92	0
Vehicule cu tractiune animala	2	0	0	0.33	1.12	1.05	0.86	1
TOTAL								86

* Nota: in totalul vehiculelor fizice sunt incluse si categoriile "Tractoare cu/fara remorca, vehicule speciale" si "Autocamioane cu 2.3 si 4 osii cu remorca (tren rutier)"

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	f _{ek}	MZA2024 (vehicule etalon)
Biciclete, motociclete	10	0.50	5.00
Autoturisme	58	1.00	58.00
Microbuze	7	1.00	7.00
Autocamioane <3.5t	6	1.00	6.00
Autocamioane cu 2 osii	1	0.30	0.30
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0.70	-
Vehicule articulate	0	0.90	-

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Autobuze și autocare	3	0.60	1.80
Tractoare, vehicule speciale	0	0.10	-
Trenuri rutiere	0	1.00	-
Vehicule cu tracțiune animală	1	1.00	1.00
	86		79.1

In care f_{ek} = coeficient de echivalare a vehiculelor din grupa k în osii standard de 115kN, conform anexei 2, tabel 1 din PD 177, în vederea stabilirii traficului de calcul în vederea dimensionării sistemelor rutiere

În condițiile actuale, rezultă următorul trafic de calcul, conform relației:

$$N_c = 365 \times 10^{-6} \times 15 \times 0,5 \times 79,10 = 0,2165 \text{ m.o.s.}$$

- b) trafic calculat cu indicii de evoluție furnizați de CESTRIN - pentru anul 2039 (aplicat la traficul măsurat în perioada 26-30 august 2024)

Strada Parcului, trafic prognozat 2039 în condițiile traficului recensat în august 2024

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	C_e 2039	MZA2039 (vehicule fizice)
Biciclete, motociclete	7.00	1.27	9
Autoturisme	43	1.84	79
Microbuze	4	1.52	6
Autocamioane <3.5t	3	1.57	5
Autocamioane cu 2 osii	0	1.32	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	1.01	0
Vehicule articulate	0	2.14	0
Autobuze și autocare	1	2.69	3
Tractoare, vehicule speciale	0	1.14	0
Trenuri rutiere	0	1.08	0
Vehicule cu tracțiune animală	1	0.46	0
TOTAL	59		102

* Nota: în totalul vehiculelor fizice sunt incluse și categoriile "Tractoare cu/fără remorcă, vehicule speciale" și " Autocamioane cu 2,3 și 4 osii cu remorcă (tren rutier)"

Calculul intensității mediei zilnice anuale în vehicule etalon autoturisme

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	MZA2039 (vehicule fizice)	Coeficient de echivalare vehicule etalon autoturisme	MZA2024 (veh. etalon autoturisme)	MZA2039 (veh. etalon autoturisme)
-------------	------------------------------	------------------------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			 MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

			ses	deal	munte		
Biciclete, motociclete	7	9	0.5	0.5	0.5	4	5
Autoturisme	43	79	1	1	1	43	79
Microbuze	4	6	1	1.2	1.2	5	7
Autocamioane <3.5t	3	5	1	1.2	1.2	4	6
Autocamioane cu 2 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Vehicule articulate	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Autobuze și autocare	1	3	2.5	5	7.2	5	15
Tractoare, vehicule speciale	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Trenuri rutiere	0	0	4	5	7.2	0	0
Vehicule cu tracțiune animală	1	0	3	3	3	3	0
TOTAL	59	102				64	112

Strada Mesteacănului, trafic prognozat 2039 în condițiile traficului recenizat în august 2024

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	Ce 2039	MZA2039 (vehicule fizice)
Biciclete, motociclete	2	1.27	3
Autoturisme	31	1.84	57
Microbuze	0	1.52	0
Autocamioane <3.5t	1	1.57	2
Autocamioane cu 2 osii	0	1.32	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	1.01	0
Vehicule articulate	0	2.14	0
Autobuze și autocare	0	2.69	0
Tractoare, vehicule speciale	0	1.14	0
Trenuri rutiere	0	1.08	0
Vehicule cu tracțiune animală	0	0.46	0
TOTAL	34		62

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL.			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Calculul intensității mediei zilnice anuale în vehicule etalon autoturisme

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	MZA2039 (vehicule fizice)	Coeficient de echivalare vehicule etalon autoturisme			MZA2024 (veh. etalon autoturisme)	MZA2039 (veh. etalon autoturisme)
			ses	deal	munte		
Biciclete, motociclete	2	3	0.5	0.5	0.5	1	2
Autoturisme	31	57	1	1	1	31	57
Microbuze	0	0	1	1.2	1.2	0	0
Autocamioane <3.5t	1	2	1	1.2	1.2	1	2
Autocamioane cu 2 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Vehicule articulate	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Autobuze și autocare	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Tractoare, vehicule speciale	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Trenuri rutiere	0	0	4	5	7.2	0	0
Vehicule cu tracțiune animală	0	0	3	3	3	0	0
TOTAL	34	62				33	61

Strada Plantatiei, trafic prognozat 2039 în condițiile traficului recențat în august 2024

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	C _e 2039	MZA2039 (vehicule fizice)
Biciclete, motociclete	10	1.27	13
Autoturisme	58	1.84	107
Microbuze	7	1.52	11
Autocamioane <3.5t	6	1.57	9
Autocamioane cu 2 osii	1	1.32	1
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	1.01	0
Vehicule articulate	0	2.14	0
Autobuze și autocare	3	2.69	8
Tractoare, vehicule speciale	0	1.14	0
Trenuri rutiere	0	1.08	0
Vehicule cu tracțiune animală	1	0.46	0
TOTAL	86		149

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			 MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Calculul intensitatii mediei zilnice anuale in vehicule etalon autoturisme

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	MZA2039 (vehicule fizice)	Coeficient de echivalare vehicule etalon autoturisme			MZA2024 (veh. etalon autoturisme)	MZA2039 (veh. etalon autoturisme)
			ses	deal	munte		
Biciclete, motociclete	10	13	0.5	0.3	0.5	5	7
Autoturisme	58	107	1	1	1	58	107
Microbuze	7	11	1	1.2	1.2	8	13
Autocamioane <3.5t	6	9	1	1.2	1.2	7	11
Autocamioane cu 2 osii	1	1	2.5	5	7.2	5	5
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Vehicule articulate	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Autobuze si autocare	3	8	2.5	5	7.2	15	40
Tractoare, vehicule speciale	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Trenuri rutiere	0	0	4	5	7.2	0	0
Vehicule cu tractiune animala	1	0	3	3	3	3	0
TOTAL	86	149				101	183

c) trafic calculat cu indicii de evolutie furnizati de CESTRIN - pentru anul 2039 (aplicat la traficul masurat in perioada 26-30 august 2024 plus traficul generat de catre ansamblu)

Traficul atras in urma construirii spatelui comercial se estimeaza a fi de 90 autoturisme, 20 autocamioane <3.50to. Atunci MZA se va completa cu traficul atras, (traficul estimat va fi impartit in propotional pe cele 2 strazi in care se realizeaza accesul, respectiv cate 20% pentru strada Mestecanului adica 18 autoturisme si 4 autocamioane <3.50to si 80% pe strada Parcului, adica 72autoturisme si cate 16 autocamioane<3.50to).

Traficul dinamic suplimentar generat de o astfel de investitie cu functiuni complexe depinde de numarul locurilor de parcare si rata medie de schimb a vehiculelor pe un loc.

Numarul locurilor de parcare care va fi avut in vedere pentru a deservi ansamblul va fi in conformitate cu prevederile HG 525/1996, anexa 5, iar in privinta ratei de schimb a vehiculelor pe un loc de parcare, am utilizat datele obtinute in cadrul unui studiu al parcarilor din zona.

Strada Parcului

Analiza traficului masurat + atras

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014
	Faza: Studii de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024	

Tip vehicul	q _{ki}			l/n	c _{kl}	c _{kl}	c _{kl}	MZA2024 (vehicule fizice)	C _e 2039	MZA2039 (vehicule fizice)
	ziua 1	ziua 2	ziua 3							
Biciclete, motociclete	6	7	9	0.33	1.15	1.02	0.77	7.00	1.27	9
Autoturisme	126	113	119	0.33	1.19	1.07	0.83	125	1.84	230
Microbuze	5	4	2	0.33	1.12	1.05	0.85	4	1.52	6
Autocamioane <3.5t	20	20	18	0.33	1.11	1.04	0.85	19	1.57	30
Autocamioane cu 2 osii	1	0	0	0.33	1.11	1.04	0.95	0	1.32	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	0	0.33	1.05	0.99	0.95	0	1.01	0
Vehicule articulate	0	0	0	0.33	1.2	1.11	0.96	0	2.14	0
Autobuze si autocare	1	1	1	0.33	1.18	1.08	0.97	1	2.69	3
Tractoare, vehicule speciale	0	0	0	0.33	1.11	1.04	1.04	0	1.14	0
Trenuri rutiere	0	0	0	0.33	1.16	1.06	0.92	0	1.08	0
Vehicule cu tractiune animala	2	0	0	0.33	1.12	1.05	0.86	1	0.46	0
TOTAL								157		278

Calculul intensitatii mediei zilnice anuale in vehicule etalon autoturisme

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	MZA2039 (vehicule fizice)	Coeficient de echivalare vehicule etalon autoturisme			MZA2024 (veh. etalon autoturisme)	MZA2039 (veh. etalon autoturisme)
			ses	deal	munte		
Biciclete, motociclete	7	9	0.5	0.5	0.5	4	5
Autoturisme	125	230	1	1	1	125	230
Microbuze	4	6	1	1.2	1.2	5	7
Autocamioane <3.5t	19	30	1	1.2	1.2	23	36
Autocamioane cu 2 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Vehicule articulate	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Autobuze si autocare	1	3	2.5	5	7.2	5	15
Tractoare, vehicule speciale	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Trenuri rutiere	0	0	4	5	7.2	0	0
Vehicule cu tractiune animala	1	0	3	3	3	3	0
TOTAL	157	278				165	293

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL			MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024		

Strada Mesteacănului

Analiza traficului măsurat + atras

Tip vehicul	q _k			I/n	C _{k2}	C _{k1}	C _{kA}	MZA2024 (vehicule fizice)	C _e 2039	MZA2039 (vehicule fizice)
	ziua 1	ziua 2	ziua 3							
Biciclete, motociclete	2	3	2	0.33	1.15	1.02	0.77	2	1.27	3
Autoturisme	42	40	43	0.33	1.19	1.07	0.83	44	1.84	81
Microbuze	0	0	0	0.33	1.12	1.05	0.85	0	1.52	0
Autocamioane <3.5t	5	6	5	0.33	1.11	1.04	0.85	5	1.57	8
Autocamioane cu 2 osii	0	0	0	0.33	1.11	1.04	0.95	0	1.32	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	0	0.33	1.05	0.99	0.95	0	1.01	0
Vehicule articulate	0	0	0	0.33	1.2	1.11	0.96	0	2.14	0
Autobuze si autocare	0	0	0	0.33	1.18	1.08	0.97	0	2.69	0
Tractoare, vehicule speciale	0	0	0	0.33	1.11	1.04	1.04	0	1.14	0
Trenuri rutiere	0	0	0	0.33	1.16	1.06	0.92	0	1.08	0
Vehicule cu tractiune animala	0	0	0	0.33	1.12	1.05	0.86	0	0.46	0
TOTAL								51		92

Calculul intensitatii mediei zilnice anuale in vehicule etalon autoturisme

Tip vehicul	MZA2024 (vehicule fizice)	MZA2039 (vehicule fizice)	Coeficient de echivalare vehicule etalon autoturisme			MZA2024 (veh. etalon autoturisme)	MZA2039 (veh. etalon autoturisme)
			ses	deal	munte		
Biciclete, motociclete	2	3	0.5	0.5	0.5	1	2
Autoturisme	44	81	1	1	1	44	81
Microbuze	0	0	1	1.2	1.2	0	0
Autocamioane <3.5t	5	8	1	1.2	1.2	6	10
Autocamioane cu 2 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Autocamioane cu 3, 4 osii	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Vehicule articulate	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Autobuze si autocare	0	0	2.5	5	7.2	0	0
Tractoare, vehicule speciale	0	0	3.5	5	7.2	0	0
Trenuri rutiere	0	0	4	5	7.2	0	0
Vehicule cu tractiune animala	0	0	3	3	3	0	0
TOTAL	51	92				51	93

Beneficiar: S.C. NOUA TELCOM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 107/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

Soluția proiectată:

Pentru asigurarea accesului sigur și facil la complexul comercial, se propune o variantă de amenajare a intersecțiilor cu drumurile colectoare principale, respectiv strada Parcului – un acces și strada Mesteacănului – un acces, în soluția amenajare intersecție simplă, cu două benzi de circulație (dublu sens).

Incinta va fi amenajată cu îmbrăcăminte rutiera corespunzătoare, aleasă în urma întocmirii documentațiilor tehnice la faza PTE+DDE (îmbrăcăminte din mixturi asfaltice sau din betoane rutiere).

Se constată că traficul generat de spațiul comercial propus se distribuie echilibrat pe drumurile colectoare, iar traficul încarcă în principal sectorul intersecției dintre strada Parcului și strada Stadionului București, dar nivelul de serviciu al acestuia este asigurat de către geometria existentă, fără a periclita circulația în vreun fel, ținând cont de fluxurile de circulației ale locuitorilor preconizați.

4. Concluzii:

a) Analizele sus prezentate demonstrează că traficul generat de investiția **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL** nu produce disfuncții suplimentare considerabile pe rețeaua stradala adiacenta.

b) Obiectivul aduce un spor de locuri de parcare în zona, lucru benefic;

c) pentru o mai bună deservire a obiectivului propunem amenajări rutiere și reglementări de circulație care să permită legătura cu strada Parcului și strada Mesteacănului.

Comparația celor două valori duce la concluzia că amenajarea zonei comerciale precum și a racordurilor la infrastructura existentă nu va produce efecte majore, drumurile vor funcționa cu o capacitate sub maximul admisibil, nefiind necesar să se lua în considerare, ulterior, măsuri deosebite pentru o amenajare suplimentară.

Închiderea sau instituirea restricțiilor de circulație în vederea executării lucrărilor de construcții de drumuri noi, de modernizări, de reabilitări și de sporiri ale capacității de circulație se face pe baza proiectelor de management de trafic întocmite de antreprenorul general și aprobate în comun de Administrația Națională a Drumurilor și Direcția Poliției Rutiere din Inspectoratul General al Poliției pentru drumurile naționale, respectiv de administratorul drumului împreună cu Serviciul Poliției Rutiere Județean pentru celelalte categorii de drumuri publice.

Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL	MAPRO DRACONS S.R.L. RO33340157 J07/218/2014	
	Faza: Studiu de circulație	Nr. proiect: 125	Data: 2024

Proiectul de Management de trafic va consemna obligațiile și responsabilitățile care revin factorilor responsabili, respectiv antreprenor general, subantreprenor, consultanta, pe întreaga perioadă de execuție a lucrărilor și cuprinde măsurile destinate desfășurării traficului în condiții de siguranță. Proiectul de management de trafic va conține documentele scrise necesare obținerii aprobării închiderii și/sau instituirii restricțiilor de circulație, schemele de semnalizare rutiera temporară pentru toate situațiile ce apar în decursul execuției lucrărilor, calculul fazelor de semaforizare și modul de supraveghere a circulației, obligativitatea realizării, montării, întreținerii și completării operative a mijloacelor de semnalizare rutiera temporară, pe întreaga perioadă de execuție a lucrărilor.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării intersecțiilor cu strada Parcului și strada Mesteacanului, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Mutarea indicatoarelor rutiere existente afectate de lucrările de amenajare a acceselor rutiere se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Întocmit,
Ing. Andronic Dragoș





SITUATIA EXISTENTA:	
1. Edificabil si restrictii:	
	Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E85
2. Circulatii, accesuri si transport in comun:	
	Circulatie carosabila si parcaje
	Circulatie pietonala
	Accesuri / iesiri auto propuse
	Accesuri pietonale propuse
3. Indicatori de urbanism:	
- Zone reglementate pentru comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	
P.O.T. maxim admisibil existent	50.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent	2.00
- Zone reglementate pentru locuire individuala	
P.O.T. maxim admisibil existent	30.00 %
C.U.T. maxim admisibil existent	1.00
4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:	
- Zone reglementate pentru comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	
R.H.max. admisibil existent	= P+3E;
H.max. admisibil existent	=
- Zone reglementate pentru locuire individuala	
R.H.max. admisibil existent	= P+2E;
H.max. admisibil existent	=
5. Functiunile terenurilor /construcțiilor din zona studiata - zonificare functionala:	
	Limita zonei studiate
	Limita terenului care a generat P.U.Z.
	Zona destinata partial functiunii de locuire individuala a terenului generator de P.U.Z. unde sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zona destinata partial functiunii de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general) a terenului generator de P.U.Z. unde sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala - terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+ Prest.serv.)
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
	Zona terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
	Zona terenuri neproductive - din domeniul public
	Zona terenuri ape curgatoare - din domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
	Zona terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
	Zona terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
	Zona terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

BILANT TERRITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.		
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinata functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%
Portiune de teren destinata functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%
Cladiri destinate comerțului și prestări servicii	0.00mp	0.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%
Alee carosabile, parcuri supratere și alee pietonale propuse	0.00mp	0.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%

Drepturile de utilizare și multiplicare ale acestei documentații sunt rezervate exclusiv S.C. MAPRO DRACONS S.R.L./NOUA TEI COM S.R.L. Pentru utilizare, multiplicare, copiere integrală și parțială este necesar acordul scris și explicit al proprietarului.

Proiectant: S.C. MAPRO DRACONS S.R.L. CUI: 33340157, J1/218/2014 Str. Ion Roata nr. 53, Bobulești, Botoșani		Denumire proiect: PPLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL Beneficiar: S.C. NOUA TEI COM S.R.L.		Proiect nr. 125/2024 Faza: Studiu circulație
Sef proiect	ing. Andronic Dragos	Scara: 1:1000	Denumire planșă: Plan de situatie	
Proiectat	ing. Andronic Dragos	Data: 2024	Obiect: Plan de situatie existent	
Desenat	ing. Andronic Dragos		Planșă nr. S. 01.01 revizia 0	

Numele si prenumele vericatorului atestat

Ing. PAUL DUMITRU

Adresa: Focsani, Str. Mare a Unirii nr.26, bl.26, Ap.8

Telefon, fax: 0722463367 / 0237623813

REFERAT Nr: 1508/06.08.2024

privind verificarea de calitate la cerinta Af

a proiectului PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
STRADA PARCULUI, NR 24A, CF 39799, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,
JUDETUL BUZAU

Faza PUZ

1. DATE DE IDENTIFICARE

Proiectant de specialitate: SC GEOSTAR CONSTRUCT SRL

Beneficiar SC NOUA TEI COM SRL

Amplasament: STRADA PARCULUI, NR 24A, CF 39799,
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL
BUZAU

Data prezentarii proiectului pentru verificare: 06.08.2024

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE

Amplasamentul constructiei se afla in zona vestica a Municipiului Ramnicu Sarat la intersectia drumurilor DN 2 si DJ 203A. Terenul este plan, orizontal si stabil.

Pe amplasament s-au aflat cateva constructii parter si P+1E care au fost demolate pentru a face loc noii constructii. Dealungul anilor, pe amplasament au existat mai multe constructii in urma carora au ramas deferite accidente de teren: beci, WC-uri, gropi etc.

Stratificatia terenului este alcatuita din umpluturi pana la cca 1,20-1,50m urmat de praf nisipos galben plastic consistent, compresibil pana la 1,70m si apoi nisip si nisip prafos galben cu elemente de pietris cu indesare medie. Incepand cu adancimea de 3,20 m se afla un complex nisipos mediu fin cu elemente de pietris iar dupa 5,70 se afla un strat de pietris cu nisip cu caracteristici bune pentru fundarea directa.

La faza de proiect de executie pentru fiecare constructie se vor definitiva conditiile de fundare pe baza unor foraje pe fiecare amplasament. Capacitatea portanta a terenului, sistemul de fundatii vor fi stabilite la fazele urmatoare de proiectare cand la fiecare constructie vor fi executate foraje de cercetare si penetrari dinamice medii. Este posibila interceptarea de umpluturi: beci, gropi gunoi, WC-uri abandonate etc.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTA LA VERIFICARE

- Referat geotehnic 12 file;
- Fise foraje 2 plansa;
- Plan de situatie 1 plansa;
- Harta geologica(fragment) 1 plansa;

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICARII PROIECTELOR

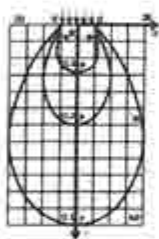
Studiul geotehnic respecta reglementarile in vigoare pentru cercetarea terenului de fundare. Concluziile si recomandari studiului geotehnic sunt compatibile cu particularitatile geotehnice ale terenului cercetat.

In urma verificarii studiului se considera corespunzator conform Normativ NP 074/2022, semnandu-se si stampilandu-se referatul si plansele.

Am primit 2 exemplare,
Investitor/Proiectant,

Am predat 2 exemplare
Vericator tehnic atestat,
Ing. Dumitru Paul





SC GEOSTAR CONSTRUCT SRL

Focsani, Str. Mare a Unirii nr. 26, ap. 8

Tel. Mobil: 0722.46.33.67

Tel./Fax: 0237.62.38.13

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV	PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
LOCALITATEA	STRADA PARCULUI, NR 24A, CF 39799, MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU
BENEFICIAR	SC NOUA TEI COM SRL
PR. GEO	S.C. GEOSTAR CONSTRUCT S.R.L.

RESPONSABILITATI:

Intocmit

ing. Stefan Petrea



Borderou

- 1.Referat Geotehnic
- 2.Plan situatie
- 3.Fise foraj
- 4.Harta geologica

- 12 file
- 1 plansa
- 2 planse
- 1 plansa



REFERAT GEOTEHNIC

**PUZ PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
STRADA PARCULUI, NR 24A, CF 39799, MUNICIPIUL
RAMNICU SARAT, JUDETUL BUZAU
BENEFICIAR – SC NOUA TEI COM SRL**

Conform datelor puse la dispozitie de beneficiar, in Municipiul Ramnici Sarat se va intocmi un PUZ pentru construirea unui spatiu comercial, pentru care am intocmit prezentul studiu geotehnic.

Prezentul studiu are ca scop:

- Determinarea tipului de teren, starea si proprietatile fizico-mecanice ale straturilor din cuprinsul zonei active a fundatiilor.
- Semnalarea unor conditii specifice ale amplasamentului
- Stabilirea conditiilor climatice si seismice ale zonei.
- Recomandari privind proiectarea, executia si exploatarea constructiei.

Studiul geotehnic are la baza o cartare geologica efectuata pe teren, materiale bibliografice de specialitate precum si investigatii de teren si laborator.

Studiul geotehnic este intocmit in conformitate cu NP 074/2022, normativ privind exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare.

Date asupra amplasamentului

Amplasamentul destinat construirii dezpostului se afla in zona vestica a municipiului Ramnicu Sarat, la intersectia drumului national DN 2(E85) cu DJ 203A.

Terenul este plan, orizontal si stabil.

Pe amplasament s-au aflat cateva constructii P+1E cu destinatia spatiu comercial si anexe, care s-a demolat.

Geologia si geomorfologia zonei

Orasul Ramnicu Sarat se afla in zona geomorfologica "Campia Ramnicului".

Cotele absolute ale terenului au valori de 100-150m.

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 roscate.

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.

Date climatice si seismice

Orasul se află în zona climatică continentală, în ținutul climei de câmpie, la contact cu clima specifică Luncii Dunării. Verile sunt secetoase, călduroase și uscate, iar iernile sunt reci și au zăpadă puțină.

Regimul precipitațiilor are o foarte mare variabilitate în timp și spațiu, reflectând tipul de climat continental.

În cursul anului 2008, temperaturile medii lunare înregistrează o creștere continuă din luna ianuarie până în luna iulie, apoi o descreștere din august până în decembrie, evidențiind contrastele termice dintre iarnă și vară.

Pentru caracterizarea climatică a zonei în care este situată Orasul Râmnicu Sarat au fost utilizate date climatice înregistrate la stația meteo Brăila.

Radiația solară are valori ridicate, de 125 kcal/cmp/an, durata de strălucire a soarelui în Câmpia Brăilei înregistrând un numar de 2200

h/an (doar 75 de zile dintr-un an fără soare). Temperatura medie anuală este de 11°C. În cursul anului, temperaturile medii lunare înregistrează o creștere continuă din februarie până în iulie, apoi o descreștere din august până în ianuarie, evidențiind contrastele termice dintre iarna și vara. Se remarcă, de asemenea, că procesele de încălzire și respectiv de răcire ale aerului sunt cele mai puternice în luna aprilie și respectiv în octombrie, luni în care acestea au valori aproximativ egale (circa 6 °C).

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

Temperatura maximă absolută înregistrată este de +40,5°C (în data de 22 iulie 1943) și temperatura minimă absolută înregistrată este de -26,5°C (în data de 8 ianuarie 1946), în acest context rezultând o valoare a amplitudinii termice absolute de 67°C. Aceste diferențieri mari termice scot în evidență specificul climatului temperat -continental excesiv cu consecințe asupra dinamicii proceselor fizico-geografice, a dezvoltării vegetației și culturilor agricole. Astfel, în anotimpul rece, dacă solul nu este acoperit cu zăpadă, culturile de toamnă pot fi distruse prin îngheț, iar în anotimpul cald, temperaturile ridicate duc la secetă. Se remarcă prezența unui mare număr de zile de vară și zile tropicale în arealul analizat, fapt ce se datorează invaziei de aer cald tropical și continental. Astfel, zilele cu temperaturi de 25°C (zile de vară) sunt de circa 110, iar cele tropicale, cu temperaturi de 30°C și peste, totalizează circa 42 zile.

Referitor la intervalul de zile cu îngheț (cu temperaturi sub 0°C), în această zonă acesta este de 110 zile.

Regimul precipitațiilor are o foarte mare variabilitate în timp și spațiu, reflectând tipul de climat continental. Astfel, precipitațiile medii anuale au valori reduse de 454 mm. În semestrul cald (aprilie -septembrie) cade 59 -62 % din cantitatea de precipitații, uneori însă în ultima parte a verii apar intervale îndelungate de secetă (80 - 100 de zile), în zona orasului acest fenomen fiind destul de frecvent.

Cele mai mari valori ale precipitațiilor se înregistrează în lunile mai - iunie, iar cele mai mici în lunile august septembrie.

În semestrul rece, o parte din precipitații cad sub formă de zăpadă, numărul zilelor cu ninsoare fiind în medie 15-16 zile și totalizând 20-23 % în cantitatea de precipitații.

În medie, stratul de zăpadă, discontinuu, persistă timp de 40 de zile, cu o grosime medie de 10 metri. Prima ninsoare cade de obicei în primele zile ale lunii decembrie, iar ultima spre sfârșitul lunii martie. Caracterul deficitar al precipitațiilor din Câmpia Brăilei propriu regiunilor continentale se reflectă și în regimul evapotranspirației, astfel valorile anuale ale

evapotranspirației potențiale depășesc cu circa 200 - 250 mm valorile precipitațiilor atmosferice.

Lipsa unei rețele hidrografice autohtone se datorează în primul rând unui climat temperat cu nuanțe semiaride, energiei de relief reduse și permeabilității depozitelor de loess și nisipoase în teritoriu.

Bazinului hidrografic al râului Buzău include și teritoriul orasului Râmnicu Sarat, pe care îl străbate de la NE la V.

Mișcarea de subsidență a avut drept consecință și colmatarea gurilor unor mici afluenți și transformarea lor în limane fluviatile.

Cursul râului Buzău se prezintă foarte meandrat, însoțit de o luncă largă, o albie minoră de 70-500 m lățime și adâncimi de 0,5-3 m. Debitul maxim și viiturile se constată în special primăvara, când se înregistrează o frecvență ridicată a ploilor în bazinul său superior. Eroziunea laterală este deosebit de puternică, iar debitele solide transportate sunt importante. Particularitățile specifice ale râului Buzău sunt: mobilitatea albiei și antrenarea unei mari cantități de apă atât prin subteran (care se scurge în bazinul Călmățui), cât și pe brațele părăsite.

Datorită proceselor de aluvionare, coeficientul mediu de meandrare, albia minoră a râului Buzău prezintă o mare instabilitate, schimbându-și de foarte multe ori cursul după trecere viiturilor. În urma schimbărilor de curs, porțiunile din vechiul curs rămân albiei părăsite, dintre care unele se transformă în limane fluviatile. La niveluri medii multianuale, Buzăul transportă o cantitate de 27,58 mc/s. Pe anotimpuri, în perioada martie-mai, scurgerea atinge uneori 50% din volumul anual. Anotimpul cel mai deficitar variază, putând fi vara, toamna sau iarna. Față de debitele medii multianuale, debitele maxime sunt foarte ridicate, debitele maxime sunt foarte ridicate, astfel că amplitudinea mare a variației de debit explică și mobilitatea mare a albiei minore, cu atât mai mult cu cât râul Buzău se prezintă ca un râu torențial la viituri. Debitul maxim, cât și viiturile se constată în special primăvara, când se înregistrează o frecvență ridicată a ploilor în bazinul său superior. Debitul maxim anual, cu asigurare de 1% la stația hidrometrică Banița este de 2500% mc/s. Cele mai mari inundații s-au înregistrat în 1965, 1969, 1975. Digurile de apărare rezultate în ultimii ani au scos de sub inundații importante suprafețe, cu toate acestea acest fenomen reprezintă încă o problemă. Debitele minime se înregistrează atât iarna cât și în perioada de toamnă. Astfel debitul minim este de cca 2 mc/s. Eroziunea laterală este deosebit de puternică, debitele solide transportate în bazinul hidrografic Buzău sunt foarte importante, astfel la stația hidrometrică Racovița turbiditatea medie anuală este de 6470 g/mc.

O altă particularitate specifică a râului Buzău, în afară de marea mobilitate a albiei, o constituie pierderea unei mari cantități de apă atât prin

subteran, care se scurge în bazinul Călmățui, cât și la viituri pe brațele părăsite.

- Amplasamentul se afla în zona cu adâncimi de îngheț de 0,80 - 0,90 m - STAS 6054/77(fig 1).

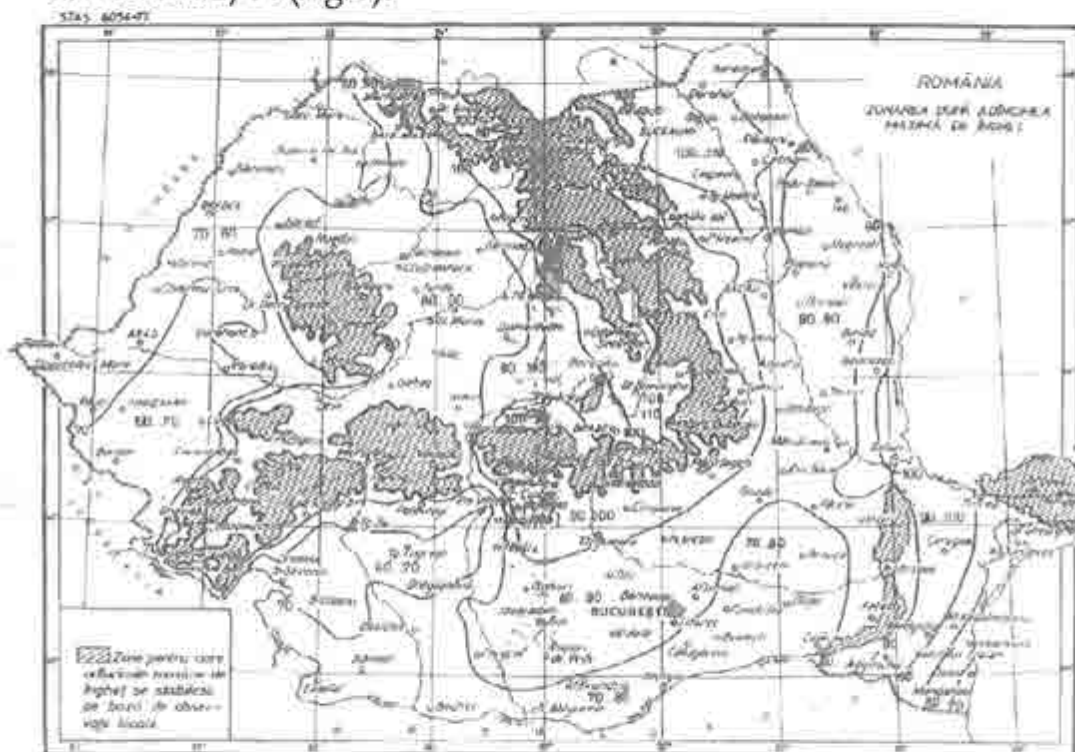


Fig. 1 Harta zonarii teritoriale după adâncimea maximă de îngheț

- Conform Normativului P100/2013(fig 2 și fig 3) amplasamentul se afla în zona cu perioada de colt $T_c=1,6$ sec și valoarea de vârf a accelerație $a_g=0,40$ cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

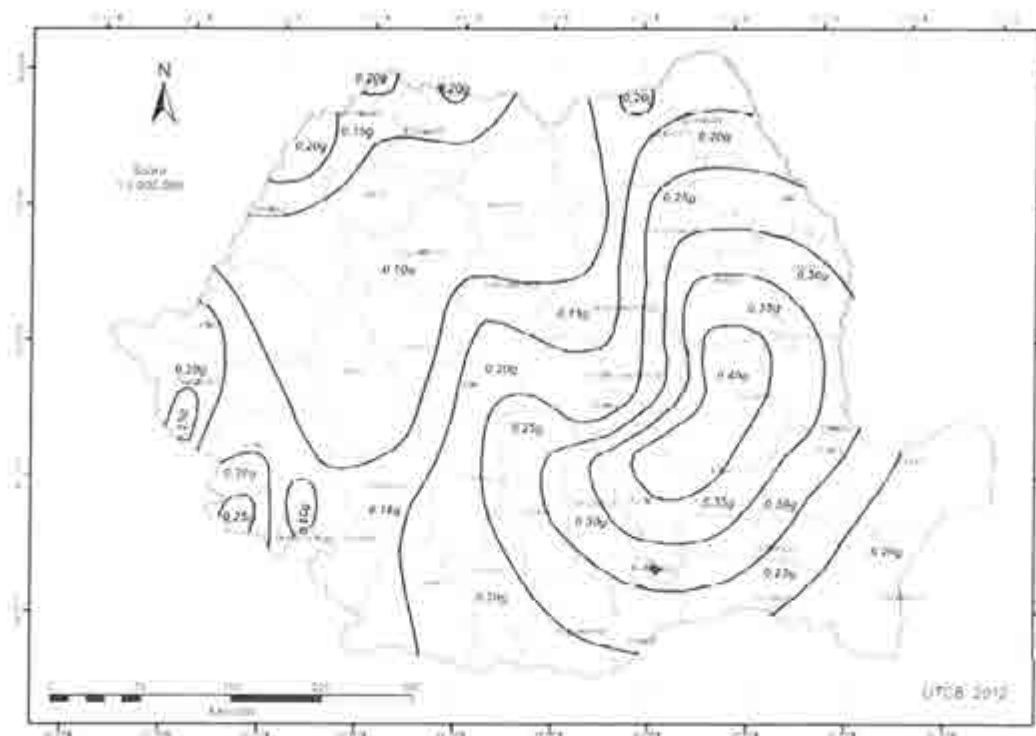


Fig. 2 Harta zonarii in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului a_g cu $IMR=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani

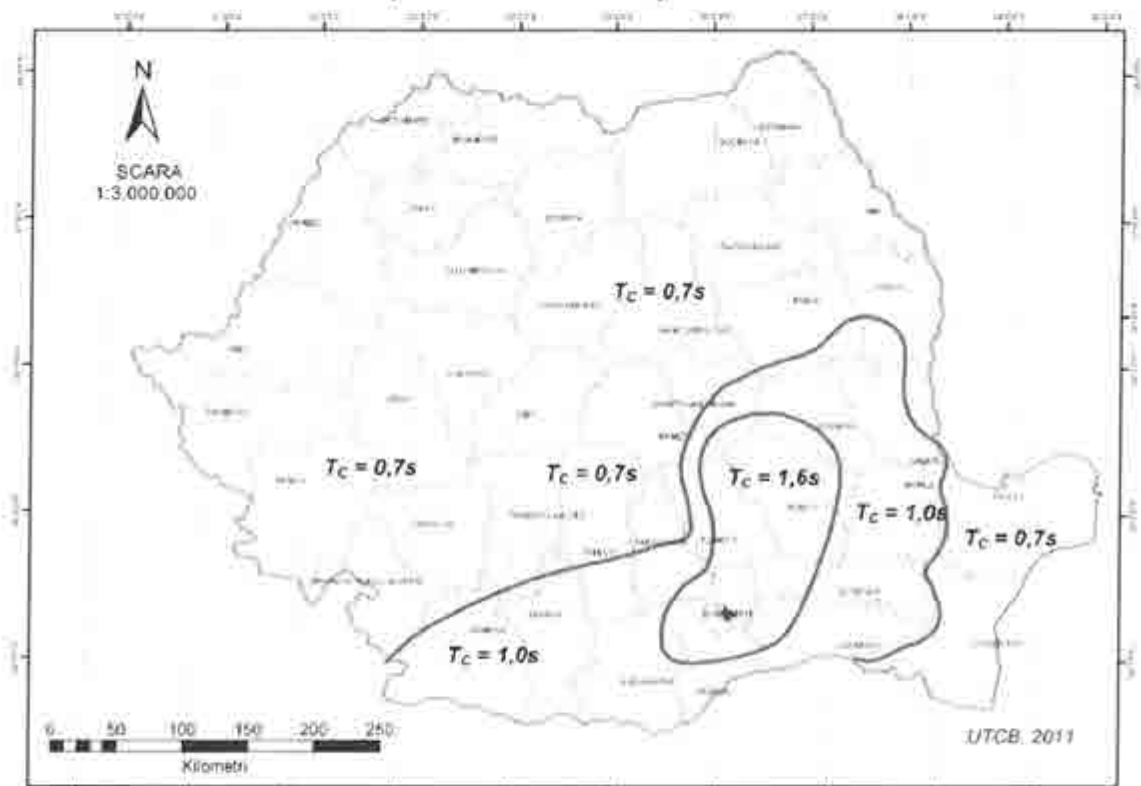


Fig.3 Harta zonarii intermenii de perioada de control(colt), T_c a spectrului de raspuns

- Conform STAS 11100/1/93 – terenul se incadreaza in zona cu gradul 9 de seismicitate(fig 4).

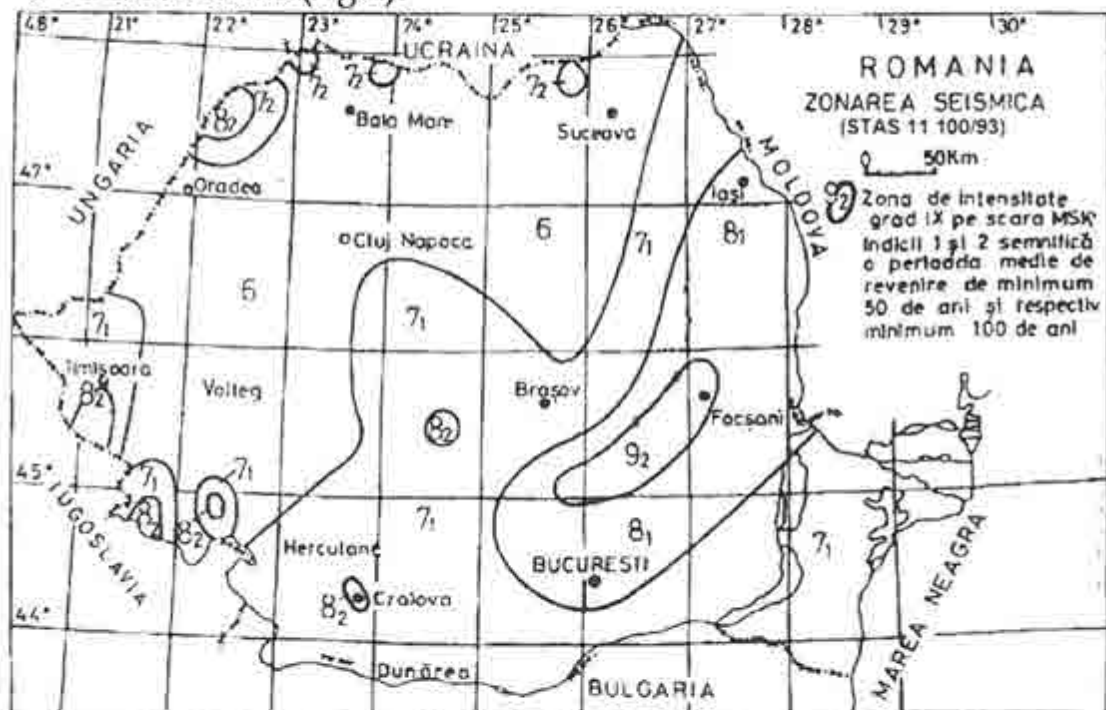


Fig. 4 Harta zonarii dupa gradul de intensitate al cutremurelor

- Incarcările date de zapada conf Codului de Proiectare: Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR 1-1-3/2012 avand IMR 50 ani are valori de $2,0 \text{ kN/mp}$ (fig 5).

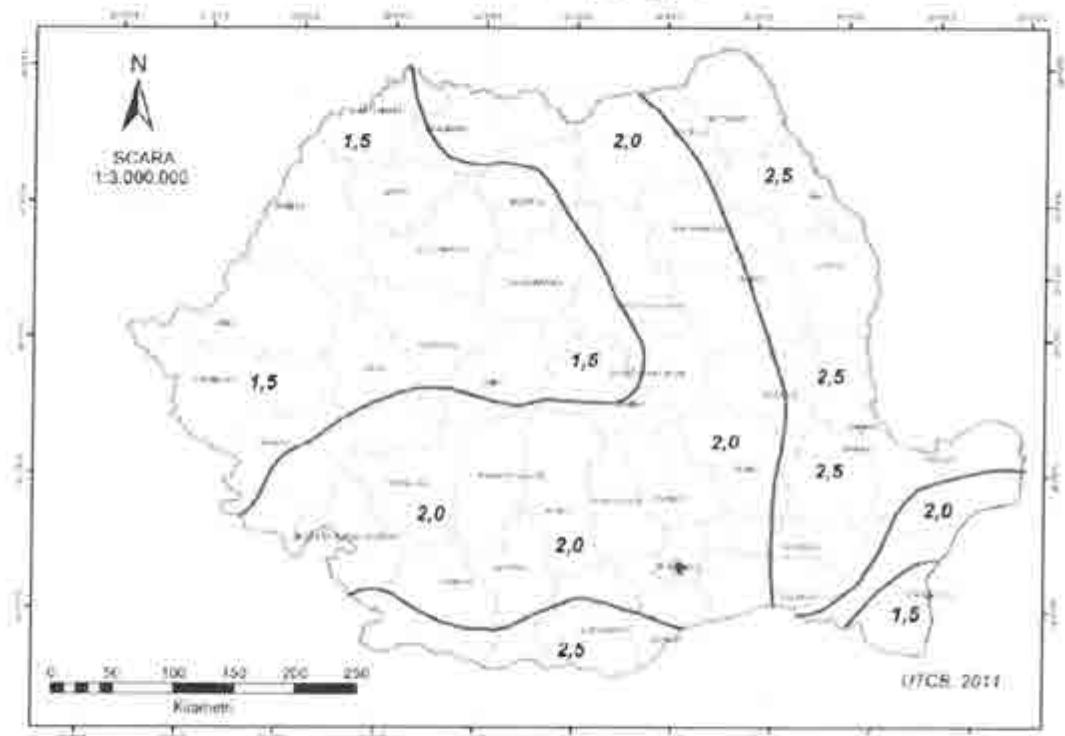


Fig 5 Zonarea valorilor caracteristice din zapada pe sol s_k in kN/m^2 , pentru altitudini $A=1000$

- Presiunea de referinta a vantului conf. "Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor", indicativ CR 1-1-4/2012 pe interval de recurenta de 50 ani este de $0,7 \text{ kPa}$ (fig 6).

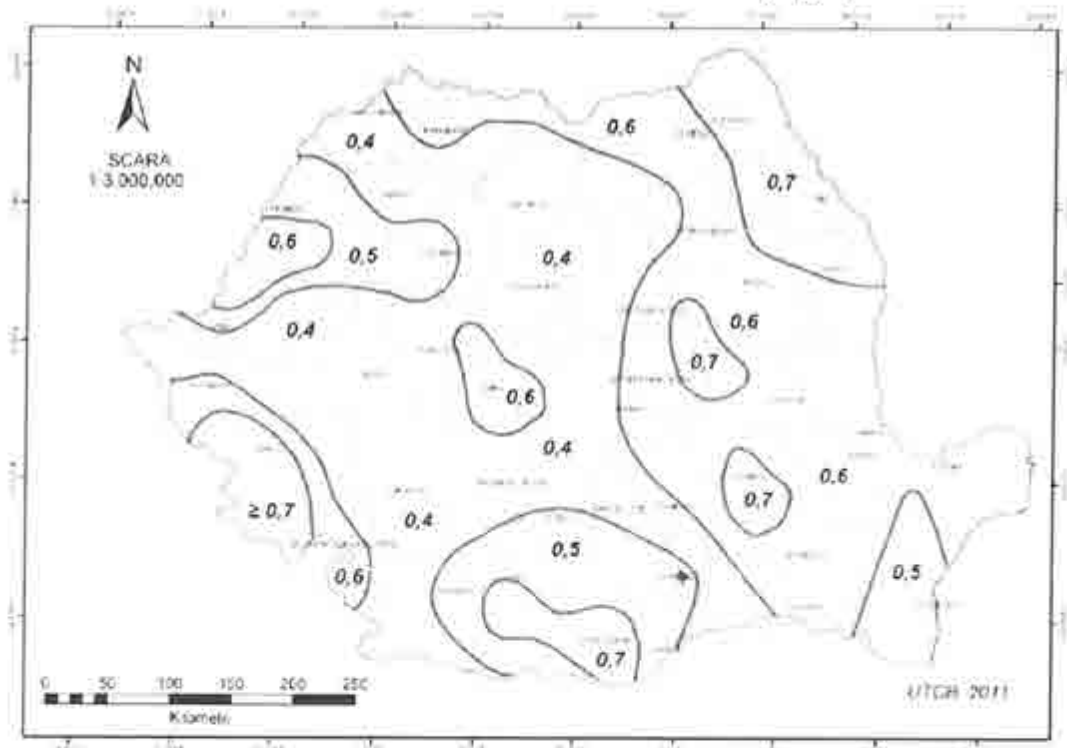


Fig 6. Zonarea valorilor de referinta ale presiunii dinamice a vantului in kPa , avand IMR=50 ani

Stabilirea categoriei geotehnice

Incadrarea in categoria geotehnica se face in conformitate cu Normativul NP 074/2022 "Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare"

Categoria geotehnica a sistemului constructie - teren indica riscul geotehnic la realizarea unei constructii.

Riscul geotehnic depinde 2 grupe de factori :

- factori legati de teren - conditii de teren si apa subterana
- factori legati de structura si vecinatatile acestora

Factori avuti in vedere :

1	Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
2	Apa subterana	Fara epuismen	1 punct
3	Grad de importanta a constructiei	Normala	3 puncte
4	Vecinatati	fara riscuri	1 punct
5	Zona seismica de calcul	$a_g > 0,25$	3 puncte
Total punctaj			11 puncte
Categoria geotehnica			II (Risc moderat)

Cerectarea terenului

Pentru prezentul studiu geotehnic am integrat fisa unui foraj executat la adancimea de 5,70 m si o penetrare dinamica medie continua pana la adancimea de 7,00 executate pe amplasamentul invecinat detinul de acelasi beneficiar. Pe amplasamentul invecinat s-a construit un depozit materiale de constructii.

Penetrare dinamica continua s-a executat cu o instalatie Geotool Nordmeyer LMSR-Vk-SPT. Incercarea consta in introducerea in teren, prin batere, a unei tubulaturi prevazuta cu con, inregistrandu-se numarul necesar de lovituri pentru patrunderea acesteia (in conditii standardizate) pe echidistante de 10 cm sau 20 cm. In Romania incercarea a fost standardizata in secolul trecut prin normativul C159-73, 89 si, mai recent, de norma europeana EN ISO 22476-2:2006, "Cercetari si incercari geotehnice. Incercări pe teren. Partea 2: Incercarea de penetrare dinamica". Incercările s-au executat in conformitate cu cerintele tehnice de realizare a penetrarii dinamice pe con.

Penetrările dinamice s-au executat continuu pe adancimea de 0,00-6,00m cu penetrometrul dinamic mediu cu urmatoarele caracteristici:

G=30 kg
H=50cm
Greutate tija = 4,8kg
A con =15 cm²

Din datele obtinute rezulta urmatoarea stratificatie:

0,00 - 1,20(1,50) m	Umpluturi
1,20(1,50) - 1,70 m	Praf nisipos galben cenusiu afanat
1,70 - 3,20 m	Nisip prafos cu elemente de pietris cu indesare medie mica
3,20 - 4,20 m	Nisip mediu fin cu indesare slaba
4,20 - 5,70 m	Nisip argilos cu elemente de pietris
5,70 -	Pietris cu nisip

Pentru stratul de fundare format din pietris cu nisip, valorile indicatorilor fizico-mecanici sunt urmatoarele:

Nr.	Denumire	Simbol	UM	Valori de calcul
1	Granulometrie Argila	A	%	10-20
	Praf	P	%	30-60
	Nisip	N	%	10-20
2	Limita de curgere	W _L	%	-
3	Limita de framantare	W _P	%	-
4	Indice de plasticitate	I _p	%	-
5	Indice de consistenta	I _c	-	-
6	Umiditate	W	%	4-6
7	Greutate vol. naturala	γ _w	KN/m ³	21-22
8	Porozitate	n	%	42-46
9	Indice de porozitate	E	-	0,7
10	Coeziune	c	daN/cm ²	0
11	Unghi ferecare interna	φ	°	30

Penetrarile dinamice medii au dat valori medii dupa cum urmeaza:

Intervalul	0,00 - 1,50 m	- umpluturi 3 - 5 lov/10cm
	1,50 - 2,30 m	- praf argilos 5 - 6 lov/10cm
	2,30 - 3,20 m	- Nisip prafos cu pietris 7-10 lov/10 cm
	3,20 - 5,70 m	-Nisip argilos cu indesare slaba 3-5 lov/10cm
	5,70 - 7,00 m	-Pietris cu nisip 30-50 lov/10cm

Concluzii si Recomandari

- Amplasamentul constructiei se afla in zona vistica a Municipiului Ramnicu Sarat la intersectia drumurilor DN 2 si DJ 203A.

- Terenul este plan, orizontal si stabil.
- Pe amplasament s-au aflat cateva constructii parter si P+1E care au fost demolate pentru a face loc noii constructii.
- Dealungul anilor, pe amplasament au existat mai multe constructii in urma carora au ramas deferite accidente de teren: beci, WC-uri, gropi etc.
- Stratificatia terenului este alcatuita din umpluturi pana la cca 1,20-1,50m urmat de praf nisipos galben plastic consistent, compresibil pana la 1,70m si apoi nisip si nisip prafos galben cu elemente de pietris cu indesare medie. Incepand cu adancimea de 3,20 m se afla un complex nisipos mediu fin cu elemente de pietris iar dupa 5,70 se afla un strat de pietris cu nisip cu caracteristici bune pentru fundarea directa.
- Apa subterana nu a fost interceptata in foraje.
- La faza de proiect de executie pentru fiecare constructie se vor definitiva conditiile de fundare pe baza unor foraje pe fiecare amplasament.
- Cu caracter general, conditiile de fundare vor fi urmatoarele:
- Adancimea de fundare va fi impusa de conditiile structurii: cu subsol si fara subsol.
- Adancimea minima va fi de 1,30m (sub adancimea de inghet care este 0,90 m pentru zona mentionata).
- Capacitatea portanta a terenului, sistemul de fundatii vor fi stabilite la fazele urmatoare de proiectare cand la fiecare constructie vor fi executate foraje de cercetare si penetrari dinamice medii.
- La stabilirea tipului de constructiei si de fundatii, pe baza cercetarii amplasamentului se va stabili presiunea de calcul.
- In masura in care este posibil, se vor amenaja caile de acces cu colectarea apelor de precipitatii excesive care sa fie duse catre colectorul din zonele vecine.

La proiectare, executie si exploatare vor fi respectate masurile prevazute de normativele in vigoare din care mentionam:

- La sistematizarea terenului in jurul constructiei se vor ridica cotele terenului pentru indepartarea apelor de precipitatii.
- Nu se va executa foraj pentru apa la mai putin de 10m fata de constructie.
- Dupa ridicarea constructiei la cota $\pm 0,00$ se vor executa trotuare etanse de 1,00m latime, cu panta 1-2% catre exterior.
- Vor fi luate masuri pentru limitarea pierderilor de apa din instalatiile hidroedilitare.

- Conductele de apa care ies si intra in cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice.
- Distanța minimă a fundațiilor construcției față de rețele montate în canale de protecție este de 1,50m.
- Vor fi reduse la minim numărul intrărilor și ieșirilor prin fundații a rețelelor hidroedilitare.
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile pentru fundații.
- Ultimul strat de cca. 20cm la săpături va fi excavat pe porțiuni esalonate în măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în ziua respectivă și imediat înaintea turnării betonului în fundații.
- Imediat după decofrarea elevațiilor, golurile rămase în jurul fundațiilor și în interior vor fi umplute cu pamant argilos, compactat în straturi de 20-30 cm grosime la un grad de compactare $D_{min}=95\%$.
- Nu se va întrerupe execuția decât după terminarea infrastructurii acoperite și realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor.
- Apele pluviale colectate de pe acoperiș vor fi dirijate spre canalizare.
- În proiectare și execuție se vor respecta prevederile normativelor C.169/88 privind executarea lucrărilor de terasamente, C.29/85 privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice, C.56/85 privind verificarea calității și receptia lucrărilor de construcții și instalații aferente, NP126/2010 privind construcțiile fundate pe pamanturi cu umflări și contractii mari.
- Vor fi luate măsuri de urmărire periodică a construcției (tasări, deplasări) și vor fi comparate cu cele avute în vedere pe proiectant.
- Conform "Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS" – MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat, teren se încadrează în categoria tare.
- Va fi asigurată rețea de canalizare care să preia apele de precipitații.

Recomandări pentru realizarea de drumuri:

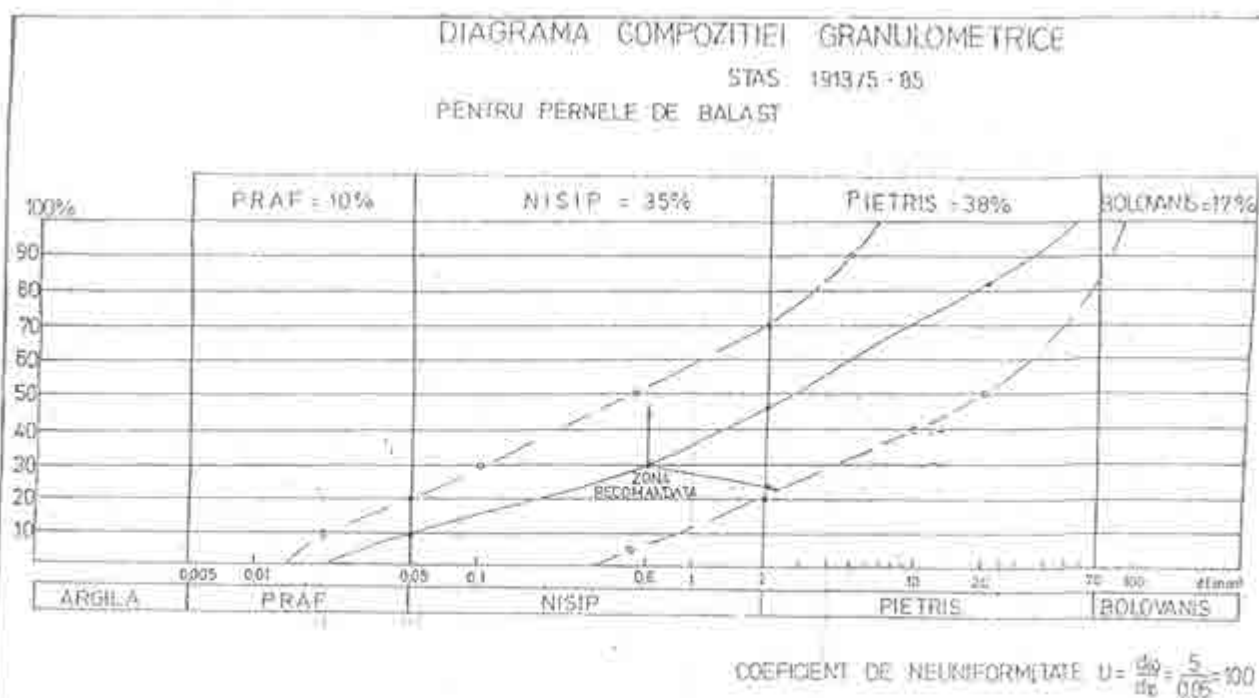
- Se va înlătura solul vegetal pe adâncime de 0,30-0,50m.
- Conform Hartii cu repartitia tipurilor climatice pe teritoriul Romaniei, amplasamentul se înscrie în tip climateric I.
- Conform STAS 1709/2/90, condițiile hidrologice sunt defavorabile datorită santurilor și rigolelor neimpermeabilizate cu funcționare necorespunzătoare.
- Conform STAS 1709/2/90 pentru pamantul de sub patul de balast se stabilește tipul de pamant P₅ (sensibil la îngheț-dezghet).
- Conform STAS 2914/84, pamantul (argila și argila prafoasă galbenă plastic vartoasă) se înscrie în domeniul 4b al diagramei Cassagrande,

fiind caracterizat ca un pamant anorganic cu compresibilitate mijlocie, umflare libera redusa, sensibil la inghet-dezghet.

- Conform Normativului pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide PD 177/2001 pentru tipul de pamant de fundare se stabilesc:

Tip climateric	Regim hidrologic	Tip de teren	Modul de elasticitate dinamic	Coeficient Poisson
I	2b	P ₅	70MPa	0,42

- Dimensionarea stratului de forma se va face in functie de caracteristicile mentionate mai sus.
- Balastul folosit se va incadra in limitele granulometrice din diagrama anexata.



- Inainte de inceperea balastarii se va efectua incercarea Proktor pentru stabilirea modului de compactare.
- Compactarea va fi verificata de un laborator autorizat MLPAT.
- Vor fi luate masuri de urmarire periodica a constructiei (tasari, deplasari) si vor fi comparate cu cele avute in vedere pe proiectant.
- Conform "Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS" - MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat, teren se incadreaza in categoria tare.
- Prezentul este intocmit pentru faza PUZ. Nu se va folosi la urmatoarele faze de proiectare. La urmatoarele faze se vor executa foraje pe fiecare constructie sau grupe de constructii in vederea precizarii adancimii de fundare si a capacitatii portante.

INTOCMIT,
Ing. Petrea Stefan



SC GEOSTAR CONSTRUCT SRL
Focsani, Str. Mare a Unirii nr. 26, ap. 8
Tel.: 0722.46.33.67 FAX: 0237.623.813

Lucrare: HALA DEPOZITARE MATR
Localitate: RAJG DE CONSTRUCTII
Beneficiar: RAMN/OU SA RA
Data: 12.06.2020
SC NOVA TEL

FISA FORAJULUI Nr: _____

Adancimea: m	Grosimea stratului m	Nivel hidrostatic m	Stratificatia	Denumirea stratului	Nr. si felul probei	Granulometria (mm)						Umiditate	Plasticitate				Presiune dinamica usorata IT C 150/1900 (2-10kg) m/10cm, q=3,0cm	
						Adancime	Angula	Prat	Nisip	Pietris	Bolovane		W	Wc	Wl	Ip	h - cm	low/10cm
180	0.00			Umplutura														
170				masa de ciment gata ciment afumat													150 160 170	0.30
820				Nisip proaspăt echilibrat de pământ cu adăvare medie medie														
420				Nisip mediu fin cu adăvare de vânt														
520				Nisip argilos cu echilibrat de pământ														
				Pământ cu nisip														

Intocmit
Ing. Petrea Stefan

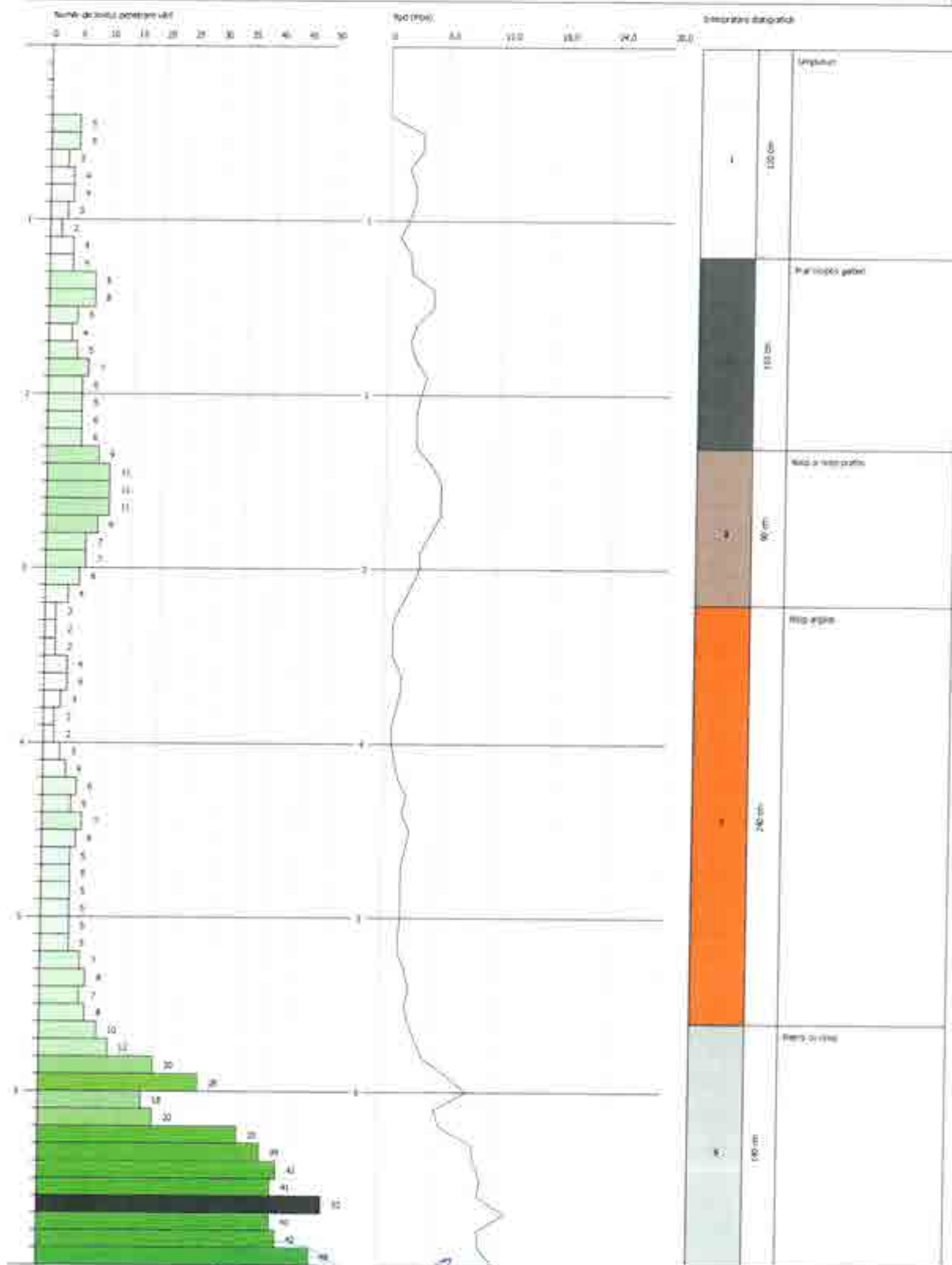
Intocmit Ing. Petrea Stefan

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ Nr.1
Instrument folosit... PDM GeoTool

Client: SC INOVA TES COM SRL
 Locul de lucru: Hala depozitare materiale de constructii
 Locul de lucru: Ramada Saut-Auxier

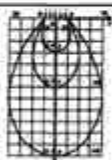
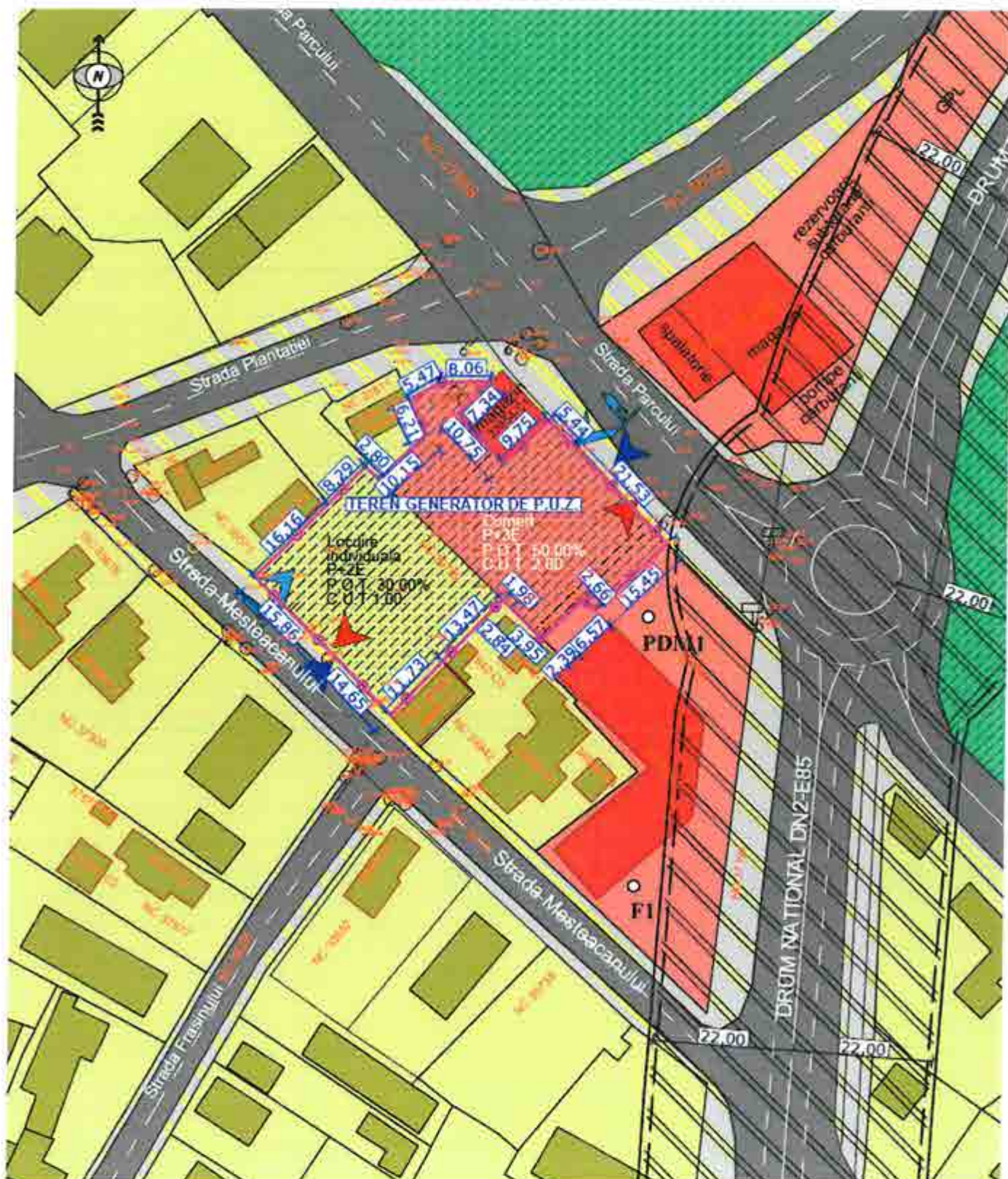
Data: 17.06.2020

Scara: 1:20



PETREA STEFAN





SC GEOSTAR CONSTRUCT SRL

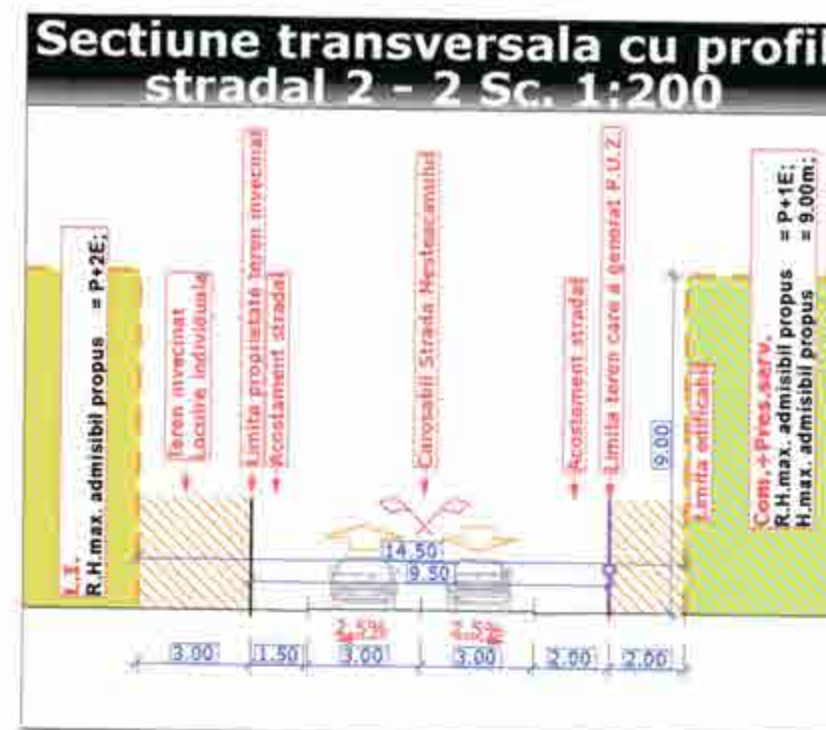
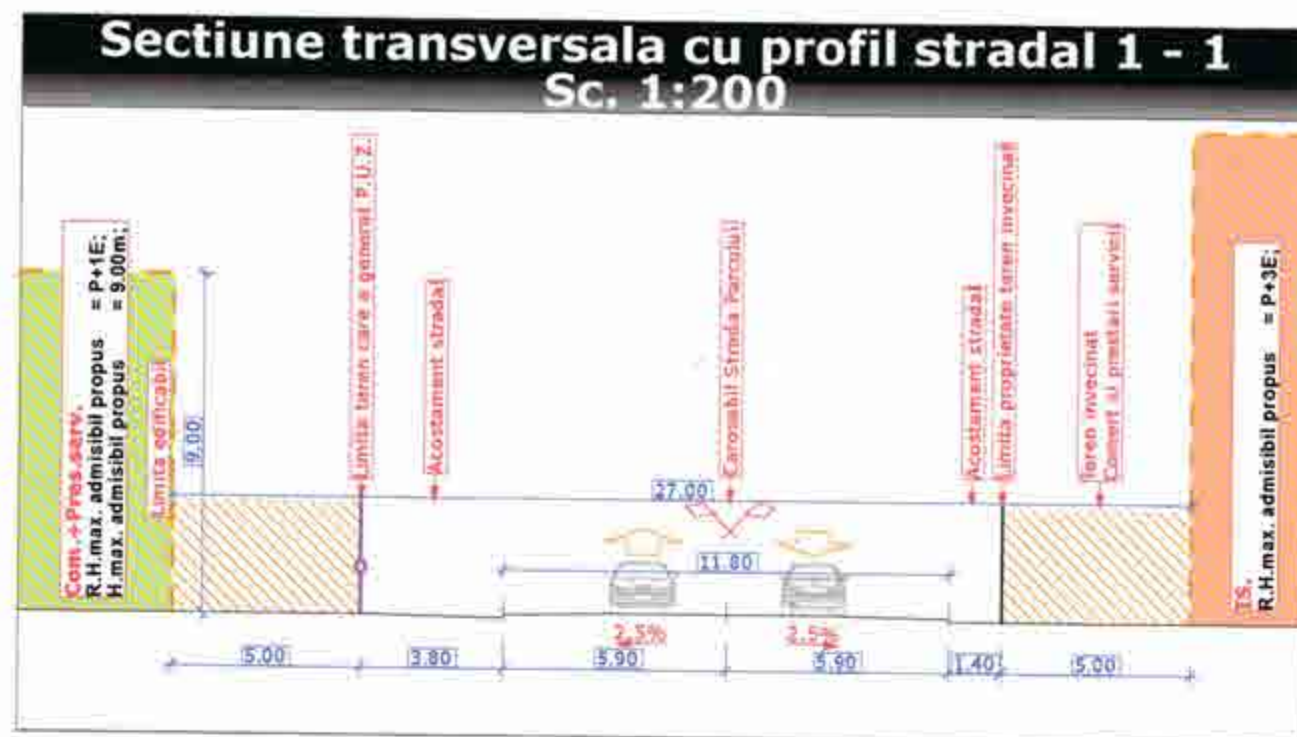
Focsani, Mare a Unirii 26/8

Tel: 0722.463.367

Beneficiar: SC NOUA TEI COM SRL
Lucrare: PUZ pentru construire spatiu comercial, strada Parcului, nr 24a, cf 39799, municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

Administrator	Ing. Dumitru Steluta
Proiectant	Ing. Petrea Stefan
Desenat	Ing. Petrea Stefan

Titlul plansei:
Plan pozitie foraje(P1)



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL

- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Judetul Buzau

U04.0 REGLEMENTARI EDILITARE

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE:

1. Edificabil si restrictii:

- Limite edificabile cu zone pe care se propune realizarea de constructii (locuinte colective cu spatii comerciale la parter) si dotari conexe si complementare (alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare)
- Zona intre limita de parcela rezultata din noua lotizare si limita edificabila, propusa de amenajat cu alei carosabile, alei pietonale, parcuri auto, spatii verzi, platforme pubele ecologice, retele edilitare si alte dotari conexe si complementare
- Aliniament cu zona de restrictii de construit, retragere de 22.00m fata de axul drumului judetean DN2-E85

2. Circulatii, accesuri si transport in comun:

- Circulatie carosabila si parcaje
- Circulatie pietonala
- Accesuri / iesiri auto propuse
- Accesuri pietonale propuse

3. Indicatori de urbanism:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)
- P.O.T. maxim admisibil propus = 80.00 %
- C.U.T. maxim admisibil propus = 0.80

4. Regim de inaltime maxim admisibil si inaltime maxima admisibila:

- Zone reglementate pentru comert si prestari servicii (Com.Prest.serv.)
- R.H.max. admisibil propus = P+1E;
- H.max. admisibil propus = 8.00m;

5. Functiunile terenurilor / constructiilor din zona studiata - zonificare functionala:

- Limita zonei studiate
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Zona cu functiunea destinata partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinata partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general, asupra careia sunt propuse noile reglementari din actuala documentatie de urbanism zonala
- terenul generator de P.U.Z. unde se propun reglementari noi pentru functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.)
- Zone terenuri si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat
- Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat
- Zone terenuri neproductive - din domeniul public
- Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public
- Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public
- Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public
- Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public

6. Utilitati:

- CVA - camin vizitare apometru
- CVC - camin vizitare canalizare

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 pentru comert si prestari servicii (Com.+Prest.serv.)
- Functiuni conexe permise prin noile reglementari din P.U.Z.
- a) Sistemizare verticala, terasamente (solutii 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) Construire imprejurimi definitive sau provizorii, perimetrale sau separari in interiorul terenului generator de P.U.Z.;
- c) Amenajare de spatii verzi si plantate pentru noua functiune propusa de reglementat;
- d) Amenajarea aleilor carosabile si a spatiilor de parcare supraterrane pentru noua functiune propusa de reglementat;
- e) Amenajarea accesurilor stradale auto si pietonale pentru noile functiuni propuse de reglementat;
- f) Amenajarea de retele si echipamente edilitare;

NOTA:

- In interiorul terenului care a generat P.U.Z. se propun noi reglementari:
- se propune reglementarea terenului generator de P.U.Z. aflat in U.T.R. 3, teren destinat partial functiunii de locuire individuala (P+2E) si destinat partial functiunii de institutii publice si servicii de interes general subzona de comert, asupra careia sunt propuse noi reglementari pentru zona cu functiunea de comert si prestari servicii cu dotari conexe si complementare (Com.+Prest.serv.);
- se propune amenajarea accesului auto si pietonal in incinta studiata si amenajarea de cai de circulatie auto si pietonale de incinta, pentru a deservi functiunile propuse de reglementat; Cale de circulatie auto si pietonale de incinta vor fi reglementate conform prescriptiilor din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se propune numarul de locuri de parcare pentru a deservi functiunile urbane propuse de reglementat. Locurile de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile de dimensionare conform N.P. 24/1997, iar normarea locurilor de parcare propuse de reglementat, vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propun reglementari noi, prin care se vor crea zone amenajate cu spatii verzi si plantate, iar acestea vor respecta prescriptiile din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune rezolvarea imprejurimii perimetrale acolo unde este necesara, se vor respecta atat prescriptiile din Codul Civil, cat si cele din R.L.U. P.U.G. Ramnicu Sarat, respectiv H.G. 525/1996;
- se propune evaluarea retelei edilitare din zona studiata si imprejurimile acesteia, pentru a deservi functiunile propuse de reglementat;
- se propune amplasarea unei platforme pentru pubele ecologice. Amenajarea platformei pentru pubele ecologice va fi reglementata conform C.M.S. 119/2014

- Retea subterana apa potabila
- Retea subterana canalizare ape uzate menajare
- Retea supraterrana electricitate LEA 0.4KW
- Retea subterana gaz metan
- Retea subterana telecomunicatii Orange

- SUPRAFATA TEREN CARE GENEREAZA P.U.Z. S = 1 631.00 mp
- SUPRAFATA ZONA STUDIATA S = 55 000.00 mp

S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. - Focsani C.U.I. - R 16667079, Tel. 0237/232.777		Beneficiari:	S.C. NOUA TEI COM S.R.L.	Proiect Nr.:
				855 / 2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect:
SEF PROIECT:	Arh. Cosmin Nedelcu		1:1000 1:200	- P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL
PROIECTAT:	Ing. Marius Bordei		Data:	- Intravilan Municipiului Ramnicu Sarat, Strada Parcului, nr. 24A, nr. cad. 39799, Judetul Buzau
DESENAT:	Ing. Marius Bordei		2024	Titlu Plansa: REGLEMENTARI EDILITARE
				Faza: P.U.Z.
				Plansa U04.0

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 si cladiri cu functiunea de locuire individuala si dotari complementare - din domeniul privat	23597.00 mp	42.90%	22846.00 mp	41.54%
Zone terenuri si cladiri cu functiunea de comert si prestari servicii - din domeniul privat	4342.00 mp	7.89%	5093.00 mp	9.26%
Zone terenuri neproductive - din domeniul public	737.00 mp	1.34%	737.00 mp	1.34%
Zone terenuri ape curgatoare - din domeniul public	880.00 mp	1.60%	880.00 mp	1.60%
Zone terenuri destinate circulatiei carosabile - domeniul public	11491.00 mp	20.89%	12004.00 mp	21.83%
Zone terenuri destinate circulatiei pietonale - domeniul public	157.00 mp	0.29%	157.00 mp	0.29%
Zone terenuri destinate acostamentelor stradale - domeniul public	4559.00 mp	8.29%	4559.00 mp	8.29%
Zone terenuri destinate spatiilor verzi - domeniul public	9237.00 mp	16.80%	8724.00 mp	15.86%
TOTAL ZONA STUDIATA	55000.00mp	100.00%	55000.00mp	100.00%

BILANT TERITORIAL AL TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUZA	
	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %	Suprafata mp	Procent din suprafata totala %
Portiune de teren destinate functiunii existente de comert (subzona din zona cu functiunea de institutii publice si servicii de interes general)	880.00mp	53.96%	0.00mp	0.00%
Portiune de teren destinate functiunii existente de locuire individuala	751.00mp	46.04%	0.00mp	0.00%
Cladiri destinate comerului si prestari servicii	0.00mp	0.00%	978.60mp	60.00%
Dotari conexe (platforma pubele ecologice propusa)	0.00mp	0.00%	16.31mp	1.00%
Alei carosabile, parcuri supraterrane si alei pietonale propuse	0.00mp	0.00%	554.54mp	34.00%
Spatii verzi amenajate propuse	0.00mp	0.00%	81.55mp	5.00%
TOTAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.	1631.00mp	100.00%	1631.00mp	100.00%